

FINEP HOLDING, SE

za rok končící 31. prosince 2024

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2024

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 2024 vykázala účetní zisk ve výši 2 111 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 2024.

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 2024 Skupina zahájila prodej nových residenčních etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Praha Štěrboholy, Ruzyně, Klíčov, Vysočany, Barrandov, Hloubětín, Opatov a v Kralupech nad Vltavou.

V roce 2024 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti:

- (i) zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny;
- (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 2024 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, (ii) FINEP HARFA FUND a (iii) FINEP BARRANDOV FUND.

V roce 2025 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2024 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2024 s účetním ziskem ve výši 2 111 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2024 evidovala aktiva o 1 582 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2023 (tj. nárůst o 13 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se snížily o 459 mil. Kč (tj. pokles o 9 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2024 financován z 68 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny k 31. prosinci 2024 zejména základním kapitálem v hodnotě 3 333 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 nevyvíjela v roce 2024 aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

5. Informace o ostatních oblastech

Součástí strategie Skupiny je již více než dekádu dlouhodobá udržitelnost ve všech aspektech podnikání. Inspirováni 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. Při navrhování budov respektujeme předpisy na ochranu vod, půdy, ovzduší, nakládání s odpady, ochranou druhů a kulturních a přírodních hodnot a další. 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. K našim zaměstnancům a dodavatelům přistupujeme nediskriminačním způsobem v souladu s regulačními požadavky. 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, včetně GDPR, AML, etických doporučení atd., 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 2024 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 2024 v zahraničí 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 2024.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2024, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2024.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2024.

2. června 2025


Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva


Ing. Štěpán Havlas
finanční 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 2024 a její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2024,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2024,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2024,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024, a
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách 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 účetními standardy IFRS 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.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je 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.

2. června 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2024

2. června 2025



Ing. Tomáš Zaněk
Předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Významné účetní postupy Skupiny	7
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standarty, interpretace a novely publikovaných standardů	8
2.3	Konsolidace	11
2.4	Přepočty cizích měn	13
2.5	Investice do nemovitostí	14
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	14
2.7	Finanční aktiva	16
2.8	Zásoby	18
2.9	Základní kapitál a fondy	19
2.10	Obchodní závazky	19
2.11	Přijaté zálohy	19
2.12	Půjčky	19
2.13	Výpůjční náklady	20
2.14	Leasing	20
2.15	Výnosy ze smluv se zákazníky	20
2.16	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	21
2.17	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	21
2.18	Úrokové výnosy a náklady	21
2.19	Zaměstnanecké požitky	22
2.20	Vyplacené dividendy	22
2.21	Spřízněné strany	22
3.	Řízení finančních rizik	23
3.1	Faktory finančních rizik	23
3.2	Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění	29
3.3	Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů a nefinančních aktiv	30
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	32
5.	Struktura skupiny	35
5.1	Dceřiné společnosti	36
5.2	Investice oceněné ekvivalenční metodou	39
6.	Investice do nemovitostí	52
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	57
8.	Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu	58
9.	Poskytnuté půjčky	59
10.	Obchodní a jiné pohledávky	60
11.	Zásoby	60
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	61
14.	Úvěry a půjčky	63
14.1	Půjčky	63
14.2	Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti	65
15.	Závazky vůči akcionářům	66
16.	Odložená daň z příjmu	66
17.	Obchodní a jiné závazky	67
18.	Daň z příjmu	67
19.	Tržby	68
19.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	69
19.2	Závazky ze smluv se zákazníky	70
19.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	70
19.4	Nevykázané závazky z dlouhodobých smluv	71
19.5	Smluvní náklady	71
20.	Ostatní výnosy	71
21.	Ostatní provozní náklady	72
22.	Mzdové náklady	72
23.	Úrokové a ostatní finanční výnosy	72

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

24.	Finanční náklady	72
25.	Podmíněné a smluvní závazky	73
25.1	Zásoby – developerské projekty	73
25.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	73
25.3	Soudní řízení	73
25.4	Závazky z nájmu	73
26.	Transakce se spřízněnými stranami	73
26.1	Výnosy a příjmy	73
26.2	Náklady	74
26.3	Odměňování klíčových pracovníků vedení	74
26.4	Pohledávky a závazky	74
26.5	Přijaté a poskytnuté půjčky	75
27.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	76
27.1	Pořízení aktiv 2024	76
27.2	Pořízení aktiv 2023	76
28.	Vyřazení dceřiných společností a společných podniků	76
28.1	Vyřazení dceřiných společností	76
28.2	Vyřazení společných podniků	78
29.	Události po skončení účetního období	78

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2024

(mil. Kč)	Pozn:	31. prosince 2024	31. prosince 2023
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	4 658	5 117
Dlouhodobý hmotný majetek	7	303	320
Nehmotná aktiva		1	1
Aktiva z práva k užívání	8	6	229
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5.2	1 342	977
Poskytnuté půjčky	9	1 643	717
Zaplacené zálohy		12	134
Náklady smlouvy	19	23	17
Dlouhodobá aktiva celkem		7 988	7 512
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	2 426	2 568
Poskytnuté půjčky	9	345	368
Obchodní a jiné pohledávky	10	300	138
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3.1	113	9
Zaplacené zálohy		24	64
Ostatní daňové pohledávky		60	9
Smluvní náklady	19	12	12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	2 894	1 900
Krátkodobá aktiva celkem		6 174	5 068
Aktiva celkem		14 162	12 580

(mil. Kč)		31. prosince 2024	31. prosince 2023
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	3 333	3 333
Oceňovací rozdíl při vzniku Skupiny	13	-1 426	-1 426
Rozdíly z kurzového přepočtu		8	7
Nerozdělené zisky		7 686	5 835
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		9 601	7 749
Nekontrolní podíly		-1	-1
Vlastní kapitál celkem		9 600	7 748
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	1 166	1 710
Smluvní závazky	19	1 124	1 405
Závazky z leasingu	8	5	229
Jiné závazky	17	7	7
Závazky vůči akcionářům	15	59	111
Odložený daňový závazek	16	109	124
Dlouhodobé závazky celkem		2 470	3 586
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	46	388
Obchodní a jiné závazky	17	338	347
Smluvní závazky	19	1 475	180
Závazky z leasingu	8	2	14
Závazky vůči akcionářům	15	59	65
Ostatní daňové závazky		54	124
Závazky z daně z příjmu		118	128
Krátkodobé závazky celkem		2 092	1 246
Závazky celkem		4 562	4 832
Vlastní kapitál a závazky celkem		14 162	12 580

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2024

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2024	Rok končící 31. prosince 2023*
Tržby	19	4 164	3 307
Ostatní výnosy	20	320	7
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	408	167
Spotřeba materiálu a energie		- 35	- 38
Změna v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	11	- 527	-129
Stavební náklady	11	- 1 249	- 1 380
Náklady na prodané pozemky	11	- 847	- 367
Mzdové náklady	22	- 227	- 244
Marketingové náklady		- 22	- 16
Odpisy nákladů na získání smlouvy		- 29	- 70
Čisté ztráty (-) / zisky (+) ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	- 3	- 4
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 9	- 6
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 35	- 23
Ostatní provozní náklady	21	- 83	- 97
Odpisy	7,8	- 13	- 31
Provozní zisk		1 813	1 076
Úrokové výnosy		104	76
Ostatní finanční výnosy	23	6	9
Finanční náklady	24	- 56	- 88
Čisté finanční náklady (-)		54	- 3
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.2	436	449
Zisk před zdaněním		2 303	1 522
Daň z příjmů	18	- 193	- 149
Čistý zisk za období		2 110	1 373
Ostatní úplný výsledek:			
<i>Položky, které mohou být následně přearazeny do zisku nebo ztráty</i>			
Kurzové rozdíly		1	2
Ostatní úplný výsledek za období		1	2
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		2 111	1 375
Čistý zisk za období po zdanění celkem			
Případající na:			
-Vlastníky společnosti		2 110	1 373
Čistý zisk za období		2 110	1 373
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Případající na:			
-Vlastníky společnosti		2 111	1 375
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		2 111	1 375

* Skupina zahrnuje do ocenění zásob nákladové úroky (viz pozn. 24). V roce 2023 Skupina vykázala tyto úroky ve výši 158 mil. Kč rovněž součástí položek Stavební náklady (jako náklad) a Změna v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby. Srovnatelné údaje byly upraveny.

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2024

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Vlastní akcie	Oceňovací rozdíl ze vzniku Skupiny	Rozdíly z kurzového přepočtu	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2023		3 333	-283	-1 426	5	4 826	6 455	-1	6 454
Zisk za období		0	0	0	0	1 373	1 373	0	1 373
Ostatní úplný výsledek za období		0	0	0	2	0	2	0	2
Úplný výsledek celkem		0	0	0	2	1 373	1 375	0	1 375
Přesunutí mezi složkami vlast. kapitálu	13	0	283	0	0	-283	0	0	0
Dividendy vyplacené akcionářům	13	0	0	0	0	-81	-81	0	-81
Stav k 31. prosinci 2023		3 333	0	-1 426	7	5 835	7 749	-1	7 748
Zisk za období		0	0	0	0	2 110	2 110	0	2 110
Ostatní úplný výsledek za období		0	0	0	1	0	1	0	1
Úplný výsledek celkem		0	0	0	1	2 110	2 111	0	2 111
Dividendy vyplacené akcionářům	13	0	0	0	0	- 259	- 259	0	- 259
Stav k 31. prosinci 2024		3 333	0	-1 426	8	7 686	9 601	- 1	9 600

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2024**

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2024	Rok končící 31. prosince 2023
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		2 303	1 522
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv	7	11	10
Odpisy aktiv z práva k užívání	8	2	21
Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení finančních aktiv	3,1	3	4
Čistý úrokový náklad (+) / výnos (-)	23,24	- 57	3
Čisté ztráty (+) / zisky (-) z prodeje investic do nemovitostí	21	- 71	1
Čistý zisk z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	7,20	- 178	0
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	- 408	- 167
Čistý zisk z prodeje dceřiných společností	28	- 69	0
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 436	- 449
Ostatní nepeněžní operace		0	1
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) pohledávek a ostatních aktiv		- 193	- 84
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob		1 375	497
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků, smluvních závazků		800	320
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		3 082	1 679
Zaplacená daň z příjmů		- 226	- 74
Zaplacené úroky*	8,14	- 77	- 132
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		2 779	1 473
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		139	72
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 916	- 181
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 15	- 8
Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	7, 20	199	1
Poskytnuté půjčky	9	- 1 153	- 369
Přijaté splátky půjček	14	919	212
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	6	227	1
Přijaté dividendy od společných podniků	3,1, 5	108	235
Příplatky do společných podniků	5	- 34	- 23
Zvýšení (-) / Snížení (+) podílů ve společných a přidružených podnicích	5	- 3	2
Platba peněžních prostředků na vázaný účet	3,1, 10	- 104	0
Příjmy z prodeje dceřiných společností, očištěné o peněžní prostředky	28,1	42	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		- 591	- 58
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Čerpání půjček	14	773	663
Splátky půjček	14	- 1 641	- 946
Platba peněžních prostředků na vázaný účet	3,1, 10	0	- 1
Splátka jistiny leasingových závazků	14	- 2	- 11
Splacení závazků akcionářům	14,15	- 65	- 59
Dividendy vyplácené akcionářům	13	- 259	- 81
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 1 194	- 435
Čisté snížení (-) / zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		994	980
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 900	920
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	12	2 894	1 900

* Celkový zaplacený úrok ve výši 77 mil. Kč (2023: 132 mil. Kč) zahrnuje také zaplacený úrok kapitalizovaný do zásob. Do zásob je kapitalizován i úrok z významného prvku financování, který představuje nepeněžní operaci (Poznámka 11, 24). Změna stavu zásob a smluvních závazků je o tuto nepeněžní transakci upravena, srovnatelné údaje byly upraveny.

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.

Konečnými vlastníky Společnosti je šest fyzických osob. K 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Skupina je společně ovládána panem Michalem Kociánem, panem Pavlem Rejchrtem a panem Tomášem Zaňkem.

Skupina nemá žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

2. Významné účetní postupy Skupiny

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (účetní standardy IFRS ve znění přijatém EU). 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 účetními standardy 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.

Současná ekonomická situace

V minulém účetním období se společnosti Skupiny FINEP musely vypořádat s vlivem vysoké míry inflace a úrokových sazeb, které mají v obecné rovině negativní vliv na poptávku po produktech skupiny.

Nutno dodat, že i přes zmíněné negativní okolnosti se v minulém účetním období Skupině dařilo obchodovat své portfolio nad očekávání úspěšně.

V průběhu běžného účetního období se situace stran míry inflace a úrokových sazeb výrazně stabilizovala a Skupině FINEP se nadále daří naplňovat strategii rozvoje ve všech hlavních oblastech její činnosti, tj. osobního vlastnictví, družstevního bydlení a nájemního bydlení.

Zohlednění rizik souvisejících s klimatem

Skupina zvážila rizika změny klimatu na další fungování společností a vyhodnotila, že tato skutečnost nebude mít vliv na pokračování činnosti Skupiny. Zavádění nových legislativních norem a regulačních opatření týkajících se změny klimatu nevede pro Skupinu k žádné významné nejistotě. Předpoklady související s dopadem změny klimatu nebo přechodu na nízkouhlíkové hospodářství nenesou riziko, že dojde k významné úpravě hodnot aktiv a pasiv a změnám v odhadech poptávky po produktech a službách Skupiny v nejbližších účetních obdobích.

2.2 Standardy, interpretace a novelty publikovaných standardů**(a) Standardy, interpretace a novelty publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2024**

Následující standardy, interpretace a novelty byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později:

Novela k IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydaná 22. září 2022 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Novela se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují podmínky pro prodej dle IFRS 15. Novela požaduje, aby prodávající-nájemce následně ocenil závazek z transakce tak, aby nebyl vykázán žádný zisk nebo ztráta související s ponechaným právem k užívání. To znamená, že takový zisk je odložen, a to i v případech, kdy nájemce má povinnost platit variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novelty k IAS 1 (vydány 23. ledna 2020 a následně 15. července 2020 a 31. října 2022, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Tyto novelty objasňují, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Již není vyžadováno, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Novela z října 2022 objasňuje, že podmínky smlouvy, které je třeba splnit po datu účetní závěrky, nemají vliv na klasifikaci závazku jako krátkodobého nebo dlouhodobého k datu účetní závěrky. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení účetního období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál.

Novela neměla dopad na klasifikaci závazků v účetní závěrce Skupiny. Skupina doplnila nově požadovaná zveřejnění k půjčkám s podmínkami (kovenanty) do své účetní závěrky (viz poznámka 14).

**Dodatky k IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování:
Dodavatelská finanční ujednání (vydáno 25. května 2023).**

V reakci na obavy uživatelů účetních závěrek ohledně nepřiměřeného nebo zavádějícího zveřejnění finančních ujednání vydala IASB v květnu 2023 novely IAS 7 a IFRS 7, které vyžadují zveřejnění dodavatelských finančních ujednání účetní jednotky (supplier finance arrangements). Tyto úpravy vyžadují zveřejnění ujednání o dodavatelském financování účetní jednotky, které by uživatelům účetní závěrky umožnilo posoudit dopady těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení riziku likvidity. Účelem dodatečných požadavků na zveřejnění je zvýšit transparentnost dodavatelských finančních ujednání. Úpravy neovlivňují principy vykazování nebo oceňování, ale pouze požadavky na zveřejnění, a budou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku 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 2025 nebo později:

Dodatky k IAS 21 Nedostatek směnitelnosti (vydáno 15. srpna 2023).

V srpnu 2023 vydala IASB novely IAS 21, které mají účetním jednotkám pomoci posoudit směnitelnost mezi dvěma měnami a určit spotový směnný kurz, pokud směnitelnost chybí. Dodatky budou mít na účetní jednotku dopad, pokud eviduje transakce nebo zahraniční jednotku v cizí měně, která není směnitelná za jinou měnu k datu ocenění pro stanovený účel. Úpravy IAS 21 neposkytují podrobné požadavky na to, jak odhadnout spotový směnný kurz. Místo toho stanovují rámec, podle kterého může účetní jednotka určit spotový směnný kurz k datu ocenění. Při aplikaci nových požadavků není dovoleno upravit srovnávací informace. Požaduje se převést příslušné částky odhadovanými spotovými směnnými kurzy k datu první aplikace s úpravou nerozděleného zisku nebo kumulovaných kurzových rozdílů.

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

**Dodatky ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů – Dodatky k IFRS 9 a IFRS 7
(vydané 30. května 2024 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později).**

Dne 30. května 2024 vydala IASB změny IFRS 9 a IFRS 7 s cílem:

- (a) objasnit datum vykázání a odúčtování některých finančních aktiv a závazků, s novou výjimkou pro některé finanční závazky vypořádané prostřednictvím systémů elektronického převodu hotovosti;
- (b) objasnit a přidat další návod pro posouzení, zda finanční aktivum splňuje kritérium “pouze platba jistiny a úroku” (SPPI);
- (c) přidat nová zveřejnění pro určité nástroje se smluvními podmínkami, které mohou změnit peněžní toky (jako jsou některé nástroje s vlastnostmi spojenými s dosahováním cílů v oblasti životního prostředí, sociálních věcí a řízení (ESG)); a
- (d) aktualizovat zveřejnění pro kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

EU zatím tyto dodatky nechválila k použití.

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

Roční vylepšení účetních standardů IFRS (vydáno v červenci 2024 a účinné od 1. ledna 2026).

V IFRS 1 bylo objasněno, že zajištění by mělo být ukončeno při přechodu na účetní standardy IFRS, pokud nesplňuje „kvalifikační kritéria“, spíše než „podmínky“ pro zajišťovací účetnictví, aby se vyřešily potenciální nejasnosti vyplývající z nekonzistence mezi textem v IFRS 1 a požadavky na zajišťovací účetnictví v IFRS 9. IFRS 7 vyžaduje zveřejnění zisku nebo ztráty z odúčtování týkající se finančních aktiv, ve kterých se účetní jednotka nadále angažuje, včetně informace, zda ocenění reálnou hodnotou zahrnovalo „významné nepozorovatelné vstupy“. Tato nová formulace nahradila odkaz na „významné vstupy, které nebyly založeny na pozorovatelných tržních údajích“. Novela uvádí znění do souladu s IFRS 13. Kromě toho byly upřesněny některé příklady v pokynech k implementaci IFRS 7 a doplněn text, že příklady nemusí nutně ilustrovat všechny požadavky v odstavcích IFRS 7, na které se odkazují. IFRS 16 byl upraven tak, aby objasnil, že když nájemce zjistí, že leasingový závazek zanikl v souladu s IFRS 9, je nájemce povinen použít požadavky IFRS 9, aby vykázal jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu v zisku nebo ztrátě. Toto upřesnění se vztahuje na závazky z leasingu, které zaniknou na začátku ročního účetního období, ve kterém účetní jednotka poprvé použije tuto změnu, nebo později. Aby byl vyřešen nesoulad mezi IFRS 9 a IFRS 15, je nyní požadováno, aby pohledávky z obchodního styku byly prvotně zaúčtovány v „částce stanovené aplikací IFRS 15“ místo v „ceně transakce (jak je definována v IFRS 15)“. IFRS 10 byl upraven tak, aby používal méně rozhodný jazyk, když je účetní jednotka „de facto agentem“, a bylo objasněno, že vztah popsáný v odstavci IFRS 10.B74 je pouze jedním z příkladů okolností, kdy je k určení, zda strana působí jako de facto agent, požadováno použití úsudku. IAS 7 byl opraven tak, že byly odstraněny odkazy na „nákladovou metodu“, která byla odstraněna z účetních standardů IFRS v květnu 2008, když IASB vydala dodatek „Náklady na pořízení investice do dceřiné společnosti, spoluovládané jednotky nebo přidruženého podniku“. EU zatím tyto dodatky nechválila k použití.

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

IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (Vydán 9. dubna 2024 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

V dubnu 2024 vydala IASB IFRS 18, nový standard pro prezentaci a zveřejňování v účetní závěrce, se zaměřením na aktualizace výkazu zisku a ztráty. Klíčové novinky zavedené v IFRS 18 se týkají:

- struktury výkazu zisku nebo ztráty;
- požadovaná zveřejnění v účetní závěrce pro určité ukazatele výkonnosti zisku nebo ztráty, která jsou vykazována mimo účetní závěrku (tzv. ukazatele výkonnosti definované vedením); a
- rozšířené principy agregace a desagregace, které se vztahují na primární účetní výkazy a přílohu obecně.

IFRS 18 nahradí IAS 1; mnoho dalších existujících principů v IAS 1 je zachováno s omezenými změnami. IFRS 18 neovlivní načasování vykazování nebo oceňování položek v účetní závěrce, ale může změnit to, co účetní jednotka vyazuje jako „provozní zisk nebo ztrátu“. IFRS 18 bude platit pro účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později a vztahuje se také na srovnatelné informace. EU zatím tento standard nechválila k použití.

Skupina v současné době posuzuje dopad standardu na svou účetní závěrku.

IFRS 19 Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti: zveřejnění (vydán 9. května 2024 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

IASB vydala nový účetní standard IFRS 19, který povoluje způsobilým dceřiným společnostem používat účetní standardy IFRS s omezeným zveřejněním. Aplikace IFRS 19 sníží náklady na sestavení účetní závěrky dceřiných společností při zachování užitečnosti informací pro uživatele jejich účetních závěrek. Dceřiné společnosti používající účetní standardy IFRS pro své vlastní účetní závěrky poskytnou zveřejnění, která mohou být nepřiměřená informačním potřebám jejich uživatelů. IFRS 19 vyřeší tyto problémy tím, že:

- umožní dceřiným společnostem vést pouze jednu sadu účetních záznamů – tak, aby vyhovovaly potřebám jejich mateřské společnosti i uživatelů jejich účetní závěrky;

- - snižuje požadavky na zveřejnění – IFRS 19 umožňuje omezené zveřejnění, které lépe vyhovuje potřebám uživatelů jejich účetních závěrek.

EU zatím tento standard nechválila k použití.

Skupina není způsobilou dceřinou společností, takže nebude standard v budoucnosti aplikovat.

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

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 vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. 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.

2.3.2 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, soubor činností a aktiv určen nepředstavuje podnik 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.

2.3.3 Společná ujednání

Skupina uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. 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.

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.

2.3.4 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.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 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.

2.4.2 Transakce a zůstatky

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

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

2.4.3 Společnosti 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.

2.5 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 vykazání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v Poznámce 4. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze 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 rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu 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 2.13.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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

Typ majetku	Odhadovaná doba životnosti
Budovy	30-50
Movité věci	3-7
Pořízení dlouhodobého hmotného 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".

2.7 Finanční aktiva

2.7.1 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 snížený 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.

2.7.2 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 naběhlé 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.

(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 naběhlé 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.

2.7.3 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 užitky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) nepřevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví, ale nezachovává kontrolu.

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

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

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

Třífázový model: Finanční aktivum je prvotně vykazáno na úrovni 1, u které je vykazáno 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 vykazána 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 s defaultní bonitou;
- (c) Dlužník splňuje níže uvedená kritéria pravděpodobnosti platby:
 - Je pravděpodobné, že dlužník vstoupí 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 kreditních 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.

2.7.5 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 v čisté hodnotě, nebo realizovat aktiva a závazek současně uhradit.

2.8 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Náklady na 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 běžné činnosti, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užítky 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.

2.9 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě. 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.

2.10 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.

2.11 Přijaté zálohy

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

2.12 Půjčky

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

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

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé 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.

2.13 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.

2.14 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 zůstatek 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.

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:

- a) Hodnota prvotního ocenění leasingového závazku
- b) Leasingové platby provedené k datu zahájení nebo před datem zahájení leasingu bez veškerých přijatých leasingových pobídek
- c) 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.

2.15 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 (Development fees)
- 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 uzavřených smluv, jsou výnosy uznávány po celé období trvání projektu vývoje nemovitosti. Toto uznání by mělo být proporcčně rozděleno podle časového harmonogramu projektu v souladu s plány uvedenými v příslušných smlouvách (viz také poznámka 4).

Designové a interiérové služby jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy je finální produkt dodán zákazníkovi a v důsledku toho zákazník získá kontrolu nad příslibeným 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.

2.16 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu

Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané 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.

2.17 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.

2.18 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.

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.

2.19 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.

2.20 Vyplacené dividendy

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

2.21 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 tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

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

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.

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.

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 2024 a 2023 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2024 (mil. Kč)	Účetní hodnota	Celkový budoucí peněžní odtok	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let
Závazky							
Půjčky	1 212	1 282	0	46	493	566	177
Závazky z leasingu	7	8	1	2	2	3	0
Obchodní a jiné závazky	317	317	310	0	7	0	0
Závazky vůči akcionářům	118	128	0	64	64	0	0
Závazky celkem	1 654	1 735	311	112	566	569	177

31. prosince 2023 (mil. Kč)	Účetní hodnota	Celkový budoucí peněžní odtok	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let
Závazky							
Půjčky	2 098	2 277	0	411	1 186	485	195
Závazky z leasingu	243	429	9	26	35	130	229
Obchodní a jiné závazky	329	329	322	0	7	0	0
Závazky vůči akcionářům	176	192	0	64	64	64	0
Závazky celkem	2 846	3 227	331	501	1 292	679	424

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 běžné obchodní pohledávky a pohledávky z leasingu. 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 2024 a 31. prosinci 2023 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Hrubé účetní hodnoty rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

31. prosince 2024 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,09%	8,98%	28,17%	91,33%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	159	6	2	8	175
Opravná položka	0	-1	-1	-7	-9
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	109	0	0	0	109
Opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	268	5	1	1	275

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

31. prosince 2023 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06%	10,00%	25,00%	82,50%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	56	57	1	4	118
Opravná položka	0	- 6	0	- 3	- 9
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	7	0	0	0	7
Opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	63	51	1	1	116

K 31. prosinci 2024 činila zbývajících část pohledávek po splatnosti 16 mil. Kč (k 31. prosinci 2023: 62 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2024 opravnou položku ve výši 9 mil. Kč (k 31. prosinci 2023 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 9 mil. Kč).

Úvěrová kvalita poskytnutých půjček a k nim vztažená opravná položka jsou uvedeny níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

31. prosince 2024 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
	Interní rating 10, Spřízněné strany	Interní rating 12, Třetí strany	Třetí strany	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,33%	0,70%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 806	189	35	2 030
Opravná položka	- 6	-1	-35	-42
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	1 800	188	0	1 988

31. prosince 2023 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
	Interní rating 10, Spřízněné strany	Interní rating 12, Třetí strany	Třetí strany	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,38%	0,70%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 034	55	35	1 124
Opravná položka	-4	0	-35	-39
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	1 030	55	0	1 085

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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 2024 a 31. prosinci 2023 na základě pravděpodobnosti jejich selhání. Skupina při prvotním rozpoznání zařazuje poskytnuté úvěry do fáze 1 a následně každoročně zhodnocuje dle změn v interním ratingu. Do fáze 1 skupina následně zahrnuje 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 2024 a 31. prosince 2023 nedošlo k žádným pohybům mezi fázemi.

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou poskytovány několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 25 % celkových úvěrů k 31. prosinci 2024 (2023: 9 %), je koncentrace úvěrového rizika relativně nízká vůči jednotlivým protistranám. Vyšší koncentrace rizika existuje z důvodu, že většina úvěrů je poskytována protistranám působícím ve stavebnictví a developmentu, tedy existuje zvýšená míra rizik v případě celého odvětví.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 9 mil. Kč k 31. prosinci 2024 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2023: 9 mil. Kč). 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. Zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 byla vykázána nevýznamná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

Skupina dále držela k 31. prosinci 2024 finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 104 mil. Kč vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2023: 0 mil. Kč). Tato finanční aktiva jsou vázána na účtu u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Vedení Společnosti vyhodnotilo úvěrovou kvalitu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako vysokou, jelikož se jedná o regulovanou bankovní instituci v českém bankovním sektoru, z tohoto důvodu je opravná položka na očekávané úvěrové ztráty nevýznamná.

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

	Obchodní a jiné pohledávky	Poskytnuté půjčky				Celkem
		Fáze 1	Fáze 2	Fáze 3	Poskytnuté půjčky celkem	
Počáteční stav opravné položky k 1. lednu 2023	3	3	0	35	38	41
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	6	1	0	0	1	7
Stav k 31. prosinci 2023	9	4	0	35	39	48
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	0	2	1	0	3	3
Stav k 31. prosinci 2024	9	6	1	35	42	51

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 opravnou položku 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).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Česká spořitelna a.s.	A1	1 426	847
Československá obchodní banka a.s.	A1	1 202	677
UniCredit Bank Czech Republic a.s.	A3	49	61
Komerční banka a.s.	A1	76	178
Raiffeisenbank a.s.	A2	120	109
MONETA Money Bank a.s.	A2	14	21
Celkem		2 887	1 893

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 skupin finančních aktiv.

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 2024 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 53 % z celkových půjček (2023: 38 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

31. prosince 2024 (mil. Kč)	Na požádání				Celkem
	a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	12	0	8	57	77
Bankovní účty	2 887	0	0	0	2 887
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	2 899	0	8	57	2 964
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	11	635	646
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	11	635	646
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2024	2 899	0	-3	- 578	2 318

31. prosince 2023 (mil. Kč)	Na požádání				Celkem
	a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	2	0	77	95	174
Bankovní účty	1 893	0	0	0	1 893
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	1 895	0	77	95	2 067
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	11	144	638	793
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	11	144	638	793
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2023	1 895	- 11	- 67	- 543	1 274

Pokud by k 31. prosinci 2024 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil (+) / snížil (-) by se zisk po zdanění a vlastní kapitál za období o 11,6 mil. Kč (2023: 6,4 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 2024 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	109	- 148	- 39
Celkem	109	- 148	- 39

31. prosince 2023 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	149	- 175	- 26
USD	6	0	6
Celkem	155	- 175	- 20

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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

(mil. Kč)	2024		2023	
	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál
EUR zhodnocení o 10 %	- 4	-1	- 3	-1
EUR znehodnocení o 10 %	4	1	3	1
USD zhodnocení o 10 %	0	0	1	0
USD znehodnocení o 10 %	0	0	- 1	0

3.2 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

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

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2024 (mil. Kč)	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)
Aktiva					
Dlouhodobá aktiva					
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	9	1 643	717
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní pohledávky	Naběhlá hodnota	10	166	109
Obchodní a jiné pohledávky	Jiné pohledávky	Naběhlá hodnota	10	109	7
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	9	345	368
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Naběhlá hodnota	3.1	113	9
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Naběhlá hodnota	12	2 894	1 900
Závazky					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Naběhlá hodnota	14	1 166	1 710
Dlouhodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Naběhlá hodnota	15	59	111
Ostatní dlouhodobé závazky	Ostatní dlouhodobé závazky	Naběhlá hodnota	17	7	7
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé půjčky	Krátkodobé půjčky	Naběhlá hodnota	14	46	388
Krátkodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Naběhlá hodnota	15	59	65
Obchodní a jiné závazky	Obchodní závazky	Naběhlá hodnota	17	281	286
Obchodní a jiné závazky	Jiné závazky	Naběhlá hodnota	17	29	36

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 2024 ani 2023 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu připadajícímu na akcionáře Společnosti ve výši 9 601 mil. Kč (31. prosince 2023: 7 749 mil. Kč).

3.3 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů a nefinančních aktiv

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.

Nefinanční aktiva:

Oceňování nefinančních aktiv (Investice do nemovitostí) je detailně popsáno v Poznámkách 4 a 6.

Finanční nástroje:

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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Opakující se ocenění reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 byly zahrnuty do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Podrobnosti o stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí viz Poznámka 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:

		Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2024 (mil. Kč)	Účetní hodnoty k 31. prosinci 2024 (mil. Kč)
Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje		
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 851	1 988
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	475	483
	Dluhopisy	330	335
	Půjčky od spřízněných stran		
	a ostatní půjčky	391	394
		Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Účetní hodnoty k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)
Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje		
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 028	1 085
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	892	904
	Dluhopisy	317	334
	Půjčky od spřízněných stran		
	a ostatní půjčky	800	860

Reálná hodnota poskytnutých půjček byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků s použitím aktuálních tržních diskontních sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kotovány na aktivním trhu, se významně nelišila od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekotovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných aktuálními úrokovými sazbami pro nové nástroje s podobným úvěrovým rizikem a zbývajícím dobou splatnosti. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a spready srovnatelných kotovaných finančních nástrojů s durací podobnou duraci finančních nástrojů držených v zůstatkové hodnotě. Použité diskontní sazby se pohybovaly od 4,08 % p.a. do 5,64 % p.a. (2023: 4,60 % p.a. do 9,07 % p.a.) a byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby IRR (vnitřní úrokové míry).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití aktuálních tržních úrokových sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 2 hierarchie reálných hodnot.

Účetní hodnota následujících položek: Obchodní a jiné závazky, Obchodní a jiné pohledávky, Peníze a peněžní ekvivalenty, Běžné vázané peněžní zůstatky, Krátkodobé závazky vůči akcionářům, byla k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 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 2024 a 31. prosinci 2023 byl nevýznamný.

Kompensace finančních nástrojů

Skupina v roce 2024 a 2023 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 2024 nebo 2023 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 pronajímané třetím stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu nebo na základě prodejní ceny. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě metody zbytkové hodnoty a metody tržní srovnatelnosti k 31. prosinci 2024 (2023: metoda zbytkové hodnoty a metoda tržní srovnatelnosti). Více informací naleznete v poznámce 6.

Byly zváženy určité tržní podmínky ovlivňující trhy s nemovitostmi:

Globální ekonomika a tržní aktivity

V minulých letech čelila širší globální ekonomika několika dalším negativním faktorům, které přispívaly k výrazné inflaci nákladů a způsobovaly zvýšení úrokových sazeb. V roce 2024 došlo k postupné stabilizaci těchto faktorů.

Trhy s nemovitostmi lze většinou popsat jako fungující, ale existují důkazy, že jak transakční aktivita, tak nálada kupujících a prodávajících se na řadě trhů a realitních sektorů mění. Obecně se vnímá, že trh s nemovitostmi a riziko, že volatilita spolu s rostoucími úrokovými sazbami bude mít materiální a přímý dopad na ceny. Byly zváženy tržní podmínky a zohledněny při ocenění.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena tržní 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 metodou tržní srovnatelnosti představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění

na základě řady parametrů, 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.

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 Skupina splní závazek převodem přislíbeného zboží nebo služby (tj. aktiva) na zákazníka. Aktivum je převedeno, když 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 vykázáním příjmu a úrokové sazbu, za kterou je Skupina schopna získat úvěr na financování stavby. Význam složky financování je hodnocen na úrovni jednotlivých smluv.

Pronájem pozemku pro budoucí rozvoj

V roce 2022 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu některých pozemků na území hlavního města Prahy. Smlouva byla uzavřena se současnými vlastníky pozemků k zajištění využití pozemků pro případnou budoucí zástavbu s platností do roku 2045. Po udělení povolení měla Skupina smluvní právo a povinnost odkoupit související pozemky za předem dohodnutou cenu, celková odhadovaná kupní cena pozemků byla 1 216 mil. Kč. V případě zamítnutí povolení obcí měla Skupina a vlastníci právo ukončit nájem.

Vedení posoudilo transakci a požadavky IFRS 16 a dospělo k závěru, že k datu účetní závěrky k 31. prosinci 2023 nebylo uplatnění opce na koupi přiměřeně jisté. V důsledku toho nebyla opce zahrnuta do aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu.

Vedení Skupiny rovněž využilo zkušeností z oboru a známých informací o plánovaném rozhodovacím procesu příslušných úřadů a odhadlo nájemní podmínky jednotlivých částí pozemku na základě předpokládané doby potřebné k získání všech územních rozhodnutí a stavebních povolení. Doby zbývajících nájmu jednotlivých částí pozemků Skupina odhadovala k 31. prosinci 2023 na 6, 11, 16 a 21 let (v souladu se smlouvou), což odráželo odhad vedení o načasování rozhodnutí o stavebním povolení pro jednotlivé části pozemku (každá část představuje přibližně jednu čtvrtinu celého pronajatého pozemku), což vedlo k ukončení příslušné části nájmu, jak je popsáno výše.

Na základě tohoto očekávaného časového harmonogramu vedení odhadlo smluvní peněžní toky v každém roce, aby určilo celkové nediskontované peněžní toky ve výši 420 milionů Kč a k 31. prosinci 2023 vykázalo aktivum z práva k užívání a závazek z leasingu (viz také Riziko likvidity v Poznámce 3.1., Poznámka 8 a Poznámka 25.4).

Vedení rovněž zvážilo použití aktiva a použilo úsudek při určování vhodné klasifikace příslušného aktiva v rozvaze. Vedení dospělo k závěru, že aktivum s právem užívání vykázané v účetní závěrce nebylo drženo Skupinou za účelem získání nájmu nebo kapitálového zhodnocení a plánované využití bylo také určeno, z toho důvodu aktivum nesplňovalo definici investice do nemovitosti. Majetek sám o sobě také nebyl určen k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti, tudíž nesplňoval definici zásob. Jako takové vedení uzavřelo, že samostatná klasifikace v rozvaze jako aktivum s právem užívání odrážela podstatu transakce a ekonomické využití uznaného aktiva.

V roce 2024 došlo k prodeji dceřiné společnosti držící tyto pronajímané pozemky pro budoucí rozvoj, a tedy k vyřazení toho aktiva ze skupiny. Pro rok končící 31. prosince 2024 již není tento významný odhad relevantní (Poznámka 8 a Poznámka 28).

Rozeznání výnosů z prodeje dceřiných společností s dokončeným developerským projektem

Skupina v roce 2024 prodala 100% podíl ve dvou svých dceřiných společnostech Byty Pergamenka s.r.o. a Byty Prosek V s.r.o. Tyto společnosti byly v minulých obdobích založeny výhradně za účelem výstavby rezidenční nemovitosti a jejího následného prodeje. Na základě smlouvy se zákazníkem byl tento prodej realizován formou převedení vlastnictví 100% podílu ve společnosti na zákazníka. Prodané společnosti obsahují pouze dokončený developerský projekt jako svůj majetek. Transakce tak ve své ekonomické podstatě byla zaměřena na prodej dokončeného developerského projektu, což je hlavní podnikatelská činnost Skupiny.

Vedení učinilo významný úsudek, zda pro vykázání těchto prodejů v účetní závěrce použít standard IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka nebo IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky a rozhodlo se pro rozeznání této transakce aplikovat standard IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky, protože vystihuje ekonomickou podstatu této transakce a v účetní závěrce zobrazuje hlavní obchodní aktivitu Skupiny.

V souladu s účetní politikou Skupiny pro výnosy z developerských projektů je výnos vykázán v okamžiku přechodu kontroly nad aktivem, což je v momentě převodu podílů na zákazníka.

Rozeznání výnosů ze služeb poskytovaných přidruženým společností

Skupina poskytuje svým přidruženým společnostem (bytovým družstvům) služby vývojového procesu (development). V rámci této služby Skupina komplexně zajišťuje a koordinuje výstavbu nemovitosti vlastněné bytovým družstvem na pozemku bytového družstva, včetně všech souvisejících administrativních činností. Vedení Skupiny posoudilo povahu této služby a zhodnotilo, že obsahuje jeden závazek k plnění s ohledem na charakter činnosti, vysokou provázanost a vzájemnou návaznost jednotlivých úkonů, které v rámci této služby bytovým družstvům poskytuje.

Výnos z této činnosti je vykazován průběžně, protože bytové družstvo přijímá a spotřebovává užítky

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

plynoucí z plnění poskytovaného účetní jednotkou současně s tím, jak Skupina plnění poskytuje.

Vedení Skupiny dále využilo zkušeností z dosavadních zakázek a usoudilo, že výnos je vykazován rovnoměrně po celé období trvání projektu vývoje nemovitosti podle časového harmonogramu projektu, což reflektuje čas průběžně vynakládaný zaměstnanci Skupiny na zajištění těchto činností.

5. Struktura skupiny

K 31. prosinci 2024 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP HOLDING, SE celkem 60 (2023: 63) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP HOLDING, SE k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 je popsáno v následujících odstavcích.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

5.1 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2024 a 2023.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2024			31. prosince 2023		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolní- mi podíly	Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolní mi podíly
			Mateřskou společností	Skupinou		Mateřskou společností	Skupinou	
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
PENSUM a.s.	Česká republika	Administrativní budova	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	Nemovitosti k pronájmu	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP LAND DEVELOPMENT, a.s. ²	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Office Center Vltava a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	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	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
NATURE CITY a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
COCKTAIL MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Elektra k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FLams a.s. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	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 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová k.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 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	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 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 HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2024			31. prosince 2023		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolními podíly	Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolními podíly
			Mateřskou společností	Skupinou		Mateřskou společností	Skupinou	
FINEP Troja a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice 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.	Česká republika	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. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0
PROSEK Development, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	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	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o.	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, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
Střížkov Park, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
Bydlení Harfa, s.r.o. ⁵	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Nová Invalidovna, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Moderní prádelny s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	51	51	49	51	51	49
Byty Pergamenka s.r.o. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0
Duero Group k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	9	100	0
Ralatrade Invest s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Polemona Trade s.r.o. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Byty Prosek V s.r.o. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

			31. prosince 2024			31. prosince 2023		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly
Caramark Invest s.r.o. ⁴	Česká republika	Stavební rozvoj	50	50	0	100	100	0
ELEKTRA PARK, spol. s r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Pod Ořechovkou, SE	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Vackov a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
MADELON s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Dofler Business s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Anelida Capital s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
WELHAM a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
Byty Hloubětín UVXY, s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Byty KASKÁDY O, s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Projekt Pod Třebešínem s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0

¹ Tyto společnosti byly založeny v roce 2024.
² Společnost byla přejmenována v roce 2024. Předchozí jméno bylo F.R.C a.s.
³ Tyto společnost byly prodány mimo Skupinu v roce 2024.
⁴ Skupina v roce 2024 prodala 50% podíl v této společnosti třetí straně, v roce 2024 je tato společnost z pohledu Skupiny Společným podnikem.
⁵ Společnost byla přejmenována v roce 2023. Předchozí jméno bylo Rav PropCo U Sluncove s.r.o.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

V roce 2024 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společnosti Caramark Invest s.r.o. třetí straně. Tato společnost je nově považována za investici ve společných podnicích (Poznámka 5.2.2).

V roce 2023 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společnosti Finep Kralupy bytová a.s. (dříve EYSCHA a.s.) třetí straně. Tato společnost je nově považována za investici ve společných podnicích (Poznámka 5.2.2).

V roce 2024 Skupina prodala nebo vyřadila následující společnosti:

- FLams a.s.: Skupina prodala třetí straně. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2024 celkový zisk z prodeje dceřiné společností ve výši 2 mil. Kč (vykázán řádku Ostatní výnosy). Další podrobnosti jsou uvedeny v Poznámce 28.1.
- GORIS s.r.o.: Skupina prodala třetí straně. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2024 celkový zisk z prodeje dceřiné společností ve výši 67 mil. Kč (vykázán řádku Ostatní výnosy). Další podrobnosti jsou uvedeny v Poznámce 28.1.
- Polemona Trade s.r.o.: Skupina prodala třetí straně. Skupina vykázala ztrátu z prodeje této společnosti ve výši 8 tis. Kč na řádku Ostatní provozní výnosy.
- Byty Pergamenka s.r.o.: Skupina prodala třetí straně. Společnost Byty Pergamenka byla založena za účelem výstavby zakázkového developerského projektu Pergamenka C pro společnost Heimstaden Bostad Invest s.r.o., který byl dokončen v roce 2024. Další podrobnosti jsou uvedeny v poznámce 4.
- Byty Prosek V s.r.o.: Skupina prodala třetí straně. Společnost Byty Prosek V s.r.o. byla založena za účelem výstavby zakázkového developerského projektu Prosek V – domy M, N, P pro společnost Dostupné bydlení České spořitelny, a.s., který byl dokončen v roce 2024. Další podrobnosti jsou uvedeny v poznámce 4.

V roce 2024 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Byty Hloubětín UVXY, s.r.o.,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 20 tis. Kč byl splacen.
- Byty KASKÁDY O, s.r.o.,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 20 tis. Kč byl splacen.
- Projekt Pod Třebešínem s.r.o.,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 20 tis. Kč byl splacen.

V roce 2023 Skupina nekoupila ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

5.2 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Přidružené společnosti	5.2.1	5	2
Společné podniky	5.2.2	1 337	975
Celkem		1 342	977

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

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Společné podniky	436	449
Celkem	436	449

5.2.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2024 a 2023. 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 přidružených společnostech je počítán na základě podílu drženého Skupinou vůči vlastnímu kapitálu společnosti.

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Povaha investice do přidružených společností v letech 2024 a 2023

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2024	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2023
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	2,04%	1,97%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,17%	0,17%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XVI ¹	Česká republika	0,02%	0,00%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Česká republika	0,32%	0,32%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Česká republika	0,02%	0,03%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ V ²	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI ²	Česká republika	0,02%	0,03%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX ¹	Česká republika	0,80%	0,00%
Bytové družstvo HABR	Česká republika	1,51%	1,50%
Bytové družstvo HARFA IX ²	Česká republika	0,03%	66,67%
Bytové družstvo HARFA VII	Česká republika	0,01%	0,03%
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	0,12%	0,12%
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Česká republika	0,03%	0,03%
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY XVIII ²	Česká republika	1,28%	66,67%
Bytové družstvo KASKÁDY XIX ¹	Česká republika	1,30%	0,00%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII ²	Česká republika	33,33%	33,33%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XIII ¹	Česká republika	33,33%	0,00%
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	Česká republika	0,03%	0,61%
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU III ¹	Česká republika	4,83%	0,00%
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	5,84%	4,52%
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	3,56%	3,24%
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,31%	0,29%
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,34%	0,33%
FINEP Nové Pole a.s.	Slovensko	40,00%	40,00%

¹ Tyto společnosti byly založeny v roce 2024

² Tyto společnosti byly založeny v roce 2023

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

V roce 2024 ani 2023 Skupina neprodala svůj podíl v žádné přidružené společnosti.

V roce 2024 skupina založila následující přidružené společnosti:

- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XVI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY XIX s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ XIII s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU III s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

V roce 2023 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo DRNOVSKÁ V s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo HARFA IX s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY XVIII s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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.

Důvodem, 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.

Souhrnné finanční informace – rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Krátkodobá aktiva	473	457
Dlouhodobá aktiva	10 229	8 406
Aktiva celkem	10 702	8 863
Dlouhodobé finanční závazky	7 981	7 147
Krátkodobé finanční závazky	670	323
Závazky celkem	8 651	7 470
Čistá aktiva / vlastní kapitál	2 051	1 393
Podíl skupiny (přepočten vlastnickým podílem v jednotlivých společnostech)	5	2
Zůstatková hodnota	5	2

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2024	2023
Hrubý zisk	0	0
Zisk před zdaněním	0	0
Úplný výsledek celkem	0	0
Podíl skupiny	0	0

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Podíl skupiny na zůstatku čistých aktiva 1. lednu	2	3
Podíl skupiny na Zisku za období	0	0
Zvýšení (+) / Snížení (-) podílu v přidružených podnicích	3	-1
Podíl skupiny na zůstatku čistých aktiv / (čistý deficit)	5	2
Podíl Skupiny	5	2
Zůstatková hodnota	5	2

5.2.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	2024	2023
K 1. lednu	975	737
Podíl na zisku	436	449
Přijaté dividendy od společných podniků	- 108	- 235
Nabytí společných podniků	0	1
Příplatky do společných podniků	34	23
K 31. prosinci	1 337	975

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Přehled investic do společných podniků v letech 2024 a 2023

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2024	Účetní hodnota	Vlastnický podíl 2023	Účetní hodnota
			k 31. prosinci 2024		k 31. prosinci 2023
Tenuis a.s. ²	Česká republika	50,00%	420	50,00%	331
FINEP Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00%	204	50,00%	167
FINEP STODŮLKÝ bytová a.s.	Česká republika	50,00%	171	50,00%	69
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50,00%	106	50,00%	16
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50,00%	67	50,00%	42
Stodůlky JIH a.s.	Česká republika	50,00%	48	50,00%	41
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Česká republika	50,00%	46	50,00%	47
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00%	43	50,00%	21
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00%	39	50,00%	38
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00%	31	50,00%	9
Finep Komerční 2, a.s.	Česká republika	50,00%	24	50,00%	23
ATS Plus a.s.	Slovensko	50,00%	21	50,00%	14
FINEP Premiére, s.r.o.	Slovensko	50,00%	18	50,00%	18
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00%	18	50,00%	0
N.J.B. REAL a.s.	Česká republika	50,00%	17	50,00%	16
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00%	14	50,00%	41
Finep Retail SK, s.r.o.	Slovensko	50,00%	12	50,00%	11
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00%	12	50,00%	1
NETFIN Infrastructure, a.s.	Česká republika	50,00%	9	50,00%	4
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00%	5	50,00%	4
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00%	5	50,00%	3
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50,00%	5	50,00%	28
Invenit a.s. ¹	Česká republika	55,90%	1	55,90%	1
FINEP Kralupy bytová a.s. ⁶	Česká republika	50,00%	1	50,00%	1
Real 2 a.s. ³	Česká republika	0%	0	50,00%	23
Red Thirteen k.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	6
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
FINEP RUŽYNĚ bytová k.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
Caramark Invest s.r.o. ⁴	Česká republika	50,00%	0	100,00%	n/a
Coop development Hradec Králové s.r.o. ⁵	Česká republika	50,00%	0	0,00%	0
FINEP OPATOV bytová k.s. ⁵	Česká republika	50,00%	0	0,00%	0
Nový Opatov s.r.o. ⁵	Česká republika	50,00%	0	0,00%	0
Celkem			1 337		975

¹ Skupina vlastní v těchto subjektech více než 50% podíl, v každém z nich má pouze společnou kontrolu s jiným společníkem, neboť všechna klíčová rozhodnutí jsou přijímána 80% hlasů.

² Skupina Tenuis a.s. je tvořena mateřskou společností Tenuis a.s. a dále pak dceřinými společnostmi vlastněnými ze 100 %: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha ALFA a.s., Euro Park Praha BETA a.s. a Real 2 a.s.

³ Společnost Tenuis a.s. koupila 100% podíl ve společnosti Real 2. Z pohledu skupiny je Společnost Real 2 a.s. společným podnikem v letech 2024 a 2023.

⁴ Skupina prodala 50% podíl ve společnosti Caramark Invest s.r.o. V minulém roce byla společnost součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

⁵ Společnosti byly založeny v roce 2024.

⁶ Společnost byla přejmenována v roce 2023. Předchozí jméno bylo EYSCHA a.s. a v předchozích letech byla součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

V roce 2024 ani 2023 Skupina neprodala svůj podíl v žádném společném podniku.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

V roce 2024 skupina založila následující společné podniky:

- Coop development Hradec Králové s.r.o. s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 50 tis. Kč.
- FINEP OPATOV bytová k.s. s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Nový Opatov s.r.o. s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

V roce 2023 skupina nezaložila žádné společné podniky.

V roce 2024 skupina vyřadila následující dceřiné společnosti, které se staly společnými podniky:

- V roce 2024 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společnosti Caramark Invest s.r.o. třetí straně. V předchozích letech byla tato společnost součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

V roce 2023 skupina vyřadila následující dceřiné společnosti, které se staly společnými podniky:

- FINEP Kralupy Bytová a.s. (předchozí jméno Eyscha a.s.): Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti. V předchozích letech Skupina vlastnila 100 % podíl. V roce 2023 byl 50% podíl na základním kapitálu společnosti prodán třetí straně. Podíl byl prodán za částku 800 tis. Kč

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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

Společnost Tenuis byla založena za účelem konsolidace a správy majetkových podílů ve společnostech skupiny FINEP vztahujících se k developerskému projektu Malý Háj v lokalitě Praha Štěrboholý. V r. 2024 odkoupila 100 % podíl ve společnosti Real 2 a.s. Společnost se bude i nadále zaměřovat na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobá aktiva	723	612
Investice do nemovitostí	561	221
Finanční aktiva	110	391
Ostatní dlouhodobá aktiva	52	0
Krátkodobá aktiva	386	74
Zásoby	1	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	247	67
Ostatní finanční aktiva	138	5
Aktiva celkem	1 109	686
Dlouhodobé závazky	150	0
Ostatní dlouhodobé závazky	150	0
Krátkodobé závazky	120	24
Krátkodobé finanční závazky	4	4
Ostatní závazky	116	20
Závazky celkem	270	24
Čistá aktiva / vlastní kapitál	839	662

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Výnosy	229	188
Náklady na prodej	- 119	- 10
Úrokový výnos	8	19
Ostatní výnosy (+) / náklady (-)	90	- 36
Zisk před zdaněním	208	161
Daň z příjmu – splatná	- 78	- 37
Čistý zisk	130	124
Úplný výsledek hospodaření celkem	130	124

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

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	662	538
Reorganizace a nabytí kontrolního podílu Real 2, a.s. společností Tenuis a.s.	47	0
Zisk za období	130	124
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	839	662
Podíl ve společném podniku (50 %)	420	331
Zůstatková hodnota	420	331

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

FINEP Jégeho alej a.s.

FINEP Jégeho alej a.s. je developerská společnost, která realizuje projekt Jégeho alej v lokalitě Bratislava. V r. 2024 se společnost zabývala prodejem bytů a nebytových prostor v etapě Jégeho alej V a Jégeho alej VI. Do konce r. 2024 bylo prodáno 99 % jednotek v rámci etapy Jégeho alej V a 96 % jednotek Jégeho alej VI. Společnost zároveň usiluje o stavební povolení pro objekty D a E s předpokladem získání v 1. polovině roku 2025.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Krátkodobá aktiva	443	630
Zásoby	202	323
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	175	300
Ostatní finanční aktiva	62	-
Ostatní aktiva	4	7
Aktiva celkem	443	630
Krátkodobé závazky	35	297
Krátkodobé finanční závazky	8	165
Ostatní závazky	27	132
Závazky celkem	35	297
Čistá aktiva / vlastní kapitál	408	333

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Výnosy	216	526
Náklady na prodej	- 121	- 307
Jiné náklady (-)	- 8	- 20
Zisk před zdaněním	87	199
Daň z příjmu	- 12	- 48
Daň z příjmu - odložená	- 6	6
Čistá zisk	69	157
Úplný výsledek hospodaření celkem	69	157

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

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	333	168
Zisk za období	69	157
Vyplacené dividendy	0	6
Peněžní příplatky	4	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	2	2
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	408	333
Podíl ve společném podniku	204	167
Zůstatková hodnota	204	167

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

FINEP STODŮLKY bytová a.s.

FINEP STODŮLKY bytová je developerská společnost, která realizuje projekty v lokalitě Praha Stodůlky. V roce 2024 společnost dokončila etapu projektu Britská XV a začala s prodejem hotových bytových jednotek koncovým uživatelům.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobá aktiva	311	108
Finanční aktiva	311	108
Krátkodobá aktiva	140	633
Zásoby	11	411
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	54	54
Ostatní finanční aktiva	75	142
Ostatní aktiva	0	26
Aktiva celkem	451	741
Dlouhodobé závazky	0	457
Dlouhodobé finanční závazky	0	221
Ostatní závazky	0	236
Krátkodobé závazky	109	146
Krátkodobé finanční závazky	22	53
Ostatní závazky	87	93
Závazky celkem	109	603
Čistá aktiva / vlastní kapitál	342	138

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Výnosy	892	561
Náklady na prodej	- 424	- 266
Jiné náklady	- 31	- 51
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	437	244
Daň z příjmu	- 92	- 47
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	345	197
Úplný výsledek hospodaření – výnos (+) / ztráta (+) celkem	345	197

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

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	138	0
Zisk (+) / ztráta (-) za období	345	197
Vyplacené dividendy	- 141	- 59
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	342	138
Podíl ve společném podniku	171	69
Zůstatková hodnota	171	69

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Stodůlky JIH 2 a.s.

Společnost Stodůlky JIH 2 vlastní pozemky pro budoucí developerské projekty v lokalitě Praha Stodůlky. Společnost se zaměřuje na rozvoj nových etap projektu Britská Čtvrť.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobá aktiva	649	374
Investice do nemovitostí	649	374
Krátkodobá aktiva	5	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	1
Ostatní aktiva	2	2
Aktiva celkem	654	377
Dlouhodobé závazky	519	158
Dlouhodobé finanční závazky	492	145
Ostatní závazky	27	13
Krátkodobé závazky	1	134
Krátkodobé finanční závazky	1	134
Závazky celkem	520	292
Čistá aktiva / vlastní kapitál	134	85

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Jiné náklady (-) / výnosy (+)	63	- 4
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	63	- 4
Daň z příjmu – odložená	- 14	0
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	49	- 4
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	49	- 4

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

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	85	69
Ztráta (-) / zisk (+) za období	49	- 4
Peněžní příspěvky	0	20
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	134	85
Podíl ve společném podniku	67	42
Zůstatková hodnota	67	42

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Stodůlky SEVER a.s.

Společnost Stodůlky SEVER vlastní pozemky pro budoucí developerské projekty v lokalitě Praha Stodůlky. Společnost se zaměřuje na rozvoj nových etap projektu Britská Čtvrť.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobá aktiva	555	168
Investice do nemovitostí	555	168
Krátkodobá aktiva	24	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4	1
Ostatní aktiva	20	2
Aktiva celkem	579	171
Dlouhodobé závazky	349	31
Dlouhodobé finanční závazky	293	22
Ostatní závazky	56	9
Krátkodobé závazky	19	108
Krátkodobé finanční závazky	19	108
Závazky celkem	368	139
Čistá aktiva / vlastní kapitál	211	32

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Jiné výnosy	226	- 2
Zisk před zdaněním	226	- 2
Daň z příjmu – odložená	- 47	0
Čistý zisk	179	- 2
Úplný výsledek hospodaření celkem	179	- 2

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

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	32	34
Zisk za období	179	- 2
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	211	32
Podíl ve společném podniku (50 %)	106	16
Zůstatková hodnota	106	16

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Ostatní společné podniky**Informace ze souhrnné rozvahy**

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobá aktiva	2 380	1 767
Investice do nemovitostí	2 267	1 695
Dlouhodobý hmotný majetek	81	36
Ostatní aktiva	32	36
Krátkodobá aktiva	1 201	512
Zásoby	688	131
Peníze a peněžní ekvivalenty	434	219
Ostatní finanční aktiva	38	74
Ostatní aktiva	41	88
Aktiva celkem	3 581	2 279
Dlouhodobé závazky	2 241	1 211
Dlouhodobé finanční závazky	1 724	1 136
Ostatní závazky	517	75
Krátkodobé závazky	603	418
Krátkodobé finanční závazky	487	351
Ostatní závazky	116	67
Závazky celkem	2 844	1 629
Čistá aktiva / vlastní kapitál	737	650

Údaje za srovnatelné období jsou prezentovány dle rozpadu významných společných podniků použitého v běžném období.

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2024	2023
Výnosy	318	1 274
Náklady na prodej	- 473	- 257
Ostatní náklady výnosy (+) / náklady (-) (netto)	274	- 604
Zisk před zdaněním	119	413
Daň z příjmu – splatná	- 10	- 24
Daň z příjmu – odložená	- 9	33
Čistý zisk	100	422
Úplný výsledek hospodaření celkem	100	422

Údaje za srovnatelné období jsou prezentovány dle rozpadu významných společných podniků použitého v běžném období.

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

Výnosy, Náklady na prodej a Ostatní náklady v roce 2024 tvoří především dokončení a prodej hotového developerské projektu realizovaný společností FINEP RUZYŇ bytová k.s.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2024	2023
Čistá aktiva k 1. lednu	650	617
Zisk za období	100	422
Nabytí společných podniků	0	2
Vyplacené dividendy	- 75	- 416
Příplatky do společných podniků	64	22
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	-2	3
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	737	650
Podíl ve společném podniku (50 %)	369	325
Zůstatková hodnota	369	325

Údaje za srovnatelné období jsou prezentovány dle rozpadu významných společných podniků použitého v běžném období.

6. Investice do nemovitostí

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

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dokončené investice do nemovitostí	185	171
Investice do nemovitostí – pozemky	4 473	4 946
Celkem	4 658	5 117

(mil. Kč)	Pozn.	2024	2023
Reálná hodnota k 1. lednu		5 117	5 085
Aktivované stavební náklady		555	163
Nákup pozemků		361	18
Převod do zásob – v reálné hodnotě	11	- 1 100	- 346
Převod ze zásob	11	23	32
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		408	167
Prodej pozemku		- 156	- 2
Vliv prodeje dceřiné společnosti	28.1	- 550	0
Reálná hodnota k 31. prosinci		4 658	5 117

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

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 činily 408 mil. Kč v roce končícím 31. prosince 2024 (2023: 167 mil. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě pro 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 zaúčtovala čistý zisk ve výši 71 mil. Kč (2023: čistou ztrátu ve výši 1 milion Kč) z prodeje investic do nemovitostí v roce končícím 31. prosince 2024 v položce zisku nebo ztráty v položce „Ostatní výnosy“, viz bod 20 přílohy (2023: „Ostatní provozní náklady“, viz bod 21 přílohy).

Investice do nemovitostí převedené ze zásob (Poznámka 11) ve výši 23 mil. Kč (2023: 32 mil. Kč) představují následující převody:

- Části dříve dokončených projektů, které Skupina neprodala zákazníkům, ale budou použity jako prostory sloužící k pronájmu. Proto byly tyto dokončené jednotky překlasifikovány do investic do nemovitostí. Převáděná částka činí 23 milionů Kč (2023: 32 milionů Kč).

Investice do nemovitostí převedené do zásob ve výši 1 100 mil. Kč (2023: 346 mil. Kč) představují pozemky, na kterých byla získána potřebná povolení pro zahájení výstavby a předpokládá se zahájení stavebních prací, dále pak pozemky, které byly přesunuty spřízněným stranám pro budoucí využití.

Skupina použila investice do nemovitosti jako zástavu za bankovní úvěry a vydané dluhopisy. Podrobnosti naleznete v poznámce 14.1.

V roce 2024 Skupina vykazala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 48 mil. Kč (2023: 41 mil. Kč). Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2024 činily 33 mil. Kč (31. prosince 2023: 32 mil. Kč).

V roce 2024 Skupina vynaložila 40 mil. Kč (2023: 37 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

Reálná hodnota dokončené investice do nemovitosti – pozemků 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 faktorů, 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:
 - aktuální ceny na trhu nemovitostí jiné povahy, stavu nebo umístění upravené s ohledem na tyto rozdíly;
 - nedávné ceny podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odražely jakékoli změny ekonomických podmínek po datu transakce v těchto cenách

Ocenění pozemků pro projekty v městských částech Praha – Barrandov, Praha – Hloubětín, Praha – Prosek, Praha – Strašnice a Praha – Vysočany se oceňuje metodou zůstatkové hodnoty.

Ocenění projektů umístěných v městské části Praha – Barrandov bylo k 31. prosinci 2023 provedeno nezávislými odhadci. Společnosti provádějící daná ocenění 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 2024 a k 31. prosinci 2023 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.

Reálná hodnota investice do nemovitosti je na úrovni 3.

V letech 2024 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Techniky ocenění používané k odvození reálných hodnot úrovně 3:

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2024 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2024	Rozsah (vážený průměr) 2023
Vlastní pozemek	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Barrandov	408	616	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	92 100 Kč	76 650 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	68 380 Kč	58 550 Kč
	Zůstatková hodnota	Ano	Praha – Hloubětín	569	510	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	94 600 Kč	88 000 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	71 238 Kč	69 500 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Prosek	127	247	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	89 857 Kč	80 070 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	66 739 Kč	62 220 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Strašnice	n/a	268	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	0 Kč	79 500 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	0 Kč	62 500 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Vysočany	n/a	73	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	0 Kč	80 300 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	0 Kč	61 500 Kč
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Barrandov	874	762	• Cena za m2	500 Kč – 4 500 Kč (3 655 Kč)	500 Kč – 4 500 Kč (3 777 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Hloubětín	68	316	• Cena za m2	5 500 Kč – 17 500 Kč (11 900 Kč)	19 000 Kč – 24 000 Kč (19 985 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Chodov	320	883	• Cena za m2	2 300 Kč – 11 500 Kč (8 485 Kč)	2 300 Kč – 11 500 Kč (8 663 Kč)

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2024 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2024	Rozsah (vážený průměr) 2023
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Vysočany	102	0	• Cena za m2	11 300 Kč – 13 300 Kč (12 848 Kč)	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Uhřetěves	213	184	• Cena za m2	7 500 Kč – 9 500 Kč (9 208 Kč)	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 941 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Strašnice	653	n/a	• Cena za m2	44 033 Kč	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Žižkov	700	632	• Cena za m2	20 000 Kč – 23 000 Kč (22 060 Kč)	18 000 Kč – 20 000 Kč (19 927 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Střížkov	24	24	• Cena za m2	4 000 Kč – 6 000 Kč (4 500 Kč)	4 000 Kč – 6 000 Kč (4 500 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – ostatní lokace	223	250	• Cena za m2	1 500 Kč – 12 800 Kč (3 092 Kč)	1 500 Kč – 12 800 Kč (3 062 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Ostatní lokace (Kladno, Bratislava)	192	181	• Cena za m2	3 000 Kč – 6 000 Kč (5 236 Kč)	3 000 Kč – 6 000 Kč (4 930 Kč)
Vlastní pozemky celkem				4 473	4 946			
Dokončené investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Ostatní lokace	185	171	• Cena za m2	60 035 Kč – 90 000 Kč (74 749 Kč)	60 000 Kč – 90 000 Kč (77 200 Kč)
Celkem				4 658	5 117			

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Citlivost reálné hodnoty na klíčové nepozorovatelné vstupy je prezentována následovně:

			Vliv na reálnou hodnotu (mil. Kč)	
Způsob ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Použitá citlivost	2024	2023
Zůstatková hodnota	Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	1 %	114	184
	Snížení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	- 114	- 184
	Zvýšení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	1 %	- 85	- 141
	Snížení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	85	141
Metoda tržního porovnání	Zvýšení ceny za m2	10 %	355	340
	Snížení ceny za m2	-10 %	- 355	- 340

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.

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:

(mil. Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Rok 2024	0	51
Rok 2025	28	34
Rok 2026	26	36
Rok 2027	22	30
Rok 2028	23	23
Rok 2029	24	0
Celkové budoucí leasingové splátky	123	174

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2024
Pořizovací cena				
Pozemky	48	3	0	51
Stavby	281	12	- 24	269
Hmotné movité věci	51	4	- 1	54
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6	0	- 5	1
Celkem	386	19	- 30	375
Oprávky				
Stavby	- 30	- 7	4	- 33
Hmotné movité věci	- 36	- 4	1	- 39
Celkem	- 66	- 11	5	- 72
Zůstatková hodnota	320	8	- 25	303

(mil. Kč)	1. ledna 2023	Přírůstky	Převody ze zásob	31. prosince 2023
Pořizovací cena				
Pozemky	45	3	0	48
Stavby	280	1	0	281
Hmotné movité věci	55	3	- 7	51
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5	1	0	6
Celkem	385	8	- 7	386
Oprávky				
Stavby	- 24	- 6	0	- 30
Hmotné movité věci	- 39	- 4	7	- 36
Celkem	- 63	- 10	7	- 66
Zůstatková hodnota	322	- 2	0	320

V roce 2024 došlo k úbytku dlouhodobého hmotného majetku – prodej stavby (prodejny) v zůstatkové hodnotě 22 mil. Kč. třetí straně, viz také poznámka 20.

V roce 2023 nedošlo k významnému nárůstu nebo úbytku dlouhodobého hmotného majetku.

V roce 2024 a 2023 nebyly do pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku zahrnuty žádné kapitalizované úroky, s ohledem na nevýznamné přírůstky do dlouhodobého hmotného majetku.

Skupina dala do zástavy pozemky, budovy a zařízení jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

8. Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu

Skupina má k 31. prosinci 2024 určité nájemní smlouvy na kanceláře. K 31. prosince 2023 měla také nájemní smlouvy na pronájem některých pozemků. Nájemní smlouvy na kanceláře se obvykle uzavírají na dobu určitou 3–6 let. Detaily ohledně pronájmu pozemků jsou uvedeny v poznámce 4.

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

(mil. Kč)	Stavby	Pozemky	Celkem
Účetní hodnota k 1. lednu 2023	11	230	241
Přírůstky z nových leasingů, modifikací a přehodnocení	0	9	9
Odpisy	-3	-18	-21
Účetní hodnota k 31. prosinci 2023	8	221	229
Vliv prodeje dceřiné společnosti (Poznámka 28.1)	0	- 221	- 221
Odpisy	- 2	0	- 2
Účetní hodnota k 31. prosinci 2024	6	0	6

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Krátkodobé závazky z leasingu	2	14
Dlouhodobé závazky z leasingu	5	229
Závazky z leasingu celkem	7	243

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2024 činily 1 mil. Kč (2023: 22 mil. Kč) (Poznámka 24).

V roce 2024 došlo k prodeji dceřiné společnosti držící pronajímané pozemky pro budoucí rozvoj, a tedy k vyřazení rozeznaného aktiva ze skupiny (Poznámka 4 a Poznámka 28).

Náklady související s krátkodobým leasingem a leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou vykázány jako aktivum z práva k užívání (zahrnuty ve výkazu úplného výsledku na řádku Ostatní provozní náklady):

(mil. Kč)	2024	2023
Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou, ze kterých není rozpoznáno aktivum z práva k užívání	6	3

Nájemní smlouvy neukládají žádná omezení s výjimkou zajištění vlastnických práv pronajímatele v pronajatých aktivech. Pronajatý majetek nesmí být použit jako zástava pro půjčky.

Celkový peněžní výdaj za leasingy v roce 2024 činil 3 miliony Kč (2023: 33 milionů Kč).

9. Poskytnuté půjčky

	K 31. prosinci 2024			K 31. prosinci 2023		
	Brutto hodnota	OÚZ opravná položka	Netto hodnota	Brutto hodnota	OÚZ opravná položka	Netto hodnota
(mil. Kč)						
Pohledávky z poskytnutých půjček						
nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 26)	1 607	- 5	1 602	719	- 2	717
Pohledávky z poskytnutých půjček						
nad 1 rok – třetí strany	42	- 1	41	0	0	0
Pohledávky z poskytnutých půjček						
mezi 1 a 5 lety celkem	1 649	- 6	1 643	719	- 2	717
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 26)	199	- 1	198	315	- 2	313
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku – třetí strany	182	- 35	147	90	- 35	55
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku celkem	381	- 36	345	405	- 37	368
Pohledávky z poskytnutých půjček						
celkem	2 030	- 42	1 988	1 124	- 39	1 085
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	1 953	- 39	1 914	949	- 38	911
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	77	- 3	74	175	- 1	174
Poskytnuté půjčky celkem	2 030	- 42	1 988	1 124	- 39	1 085

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 primárně poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společnostmi.

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 42 mil. Kč k 31. prosinci 2024 (k 31. prosinci 2023: 39 mil. Kč).

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2024 byla 3,58 % p.a. (2023: 2,16 % p.a.).

V roce 2024 Skupina prodala dvě dceřiné společnosti, ke kterým k datu prodeje Skupina evidovala poskytnuté půjčky ve výši 705 mil. Kč (viz poznámka 28.1). Prodejem tedy došlo k nepeněžnímu nárůstu poskytnutých půjček.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	175	118
OÚZ – opravná položka k obchodním pohledávkám	- 9	- 9
Netto hodnota finančních obchodních pohledávek	166	109
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	109	7
OÚZ – opravná položka k ostatním pohledávkám	0	0
Netto hodnota finančních ostatních pohledávek	109	7
Netto hodnota finančních obchodních a ostatních pohledávek	275	116
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	25	22
Mezisoučet	25	22
Obchodní a jiné pohledávky	300	138

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2024 tvořily 16 mil. Kč (k 31. prosinci 2023: 62 mil. Kč).

K 31. prosinci 2024 jsou Ostatní pohledávky tvořeny primárně zbývajícím pohledávkou z titulu prodeje společnosti Byty Pergamenka V s.r.o. ve výši 105 mil. Kč. Tato pohledávka bude splacena v souladu s předáním dokončených developerských projektů (Domy N a P) v rámci toho projektu – toto předání proběhne v Q1 roku 2025.

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	2 295	2 471
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	131	97
Celkem	2 426	2 568

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Část zásob s očekávanou realizací za více než 12 měsíců	1 126	1 210
Celkem	1 126	1 210

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2024	2023
K 1. lednu	2 471	2 569
Aktivované stavební náklady	1 155	1 247
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 24)	156	158
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	1 100	346
Převod do hotových výrobků	- 2 587	- 1 849
K 31. prosinci	2 295	2 471

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2024	2023
K 1. lednu	97	24
Převod z nedokončené výroby	2 587	1 849
Převody do investic do nemovitostí (Poznámka 6)	- 23	- 32
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 2 530	- 1 744
K 31. prosinci	131	97

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými výstavbu nemovitostí. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2024 ani 2023 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2024 Skupina dokončila etapy významných projektů Britská XV, Nad Krocínkou I a Prosek V. Prodej bytových a nebytových jednotek z těchto projektů byl zahájen v roce 2024. Většina bytových jednotek z těchto projektů byla prodána v průběhu roku 2024, nebo bude doprodána v následujícím roce.

V průběhu roku 2023 Skupina dokončila etapy významných projektů U Sluncové, Kaskády Barrandov, Harfa a Pergamenka. Prodej bytových a nebytových jednotek z těchto projektů byl zahájen v roce 2023. Většina jednotek byly prodány v průběhu roku 2023 nebo prodány v roce 2024.

V průběhu roku 2024 zahájila Skupina výstavbu etap projektů Kaskády Barrandov, Harfa IX, Britská, Hloubětín, Nad Krocínkou a Nový Opatov.

Úbytky hotových výrobků zahrnují byty prodané v hodnotě 1 683 mil. Kč (2023: 1 371 mil. Kč), náklady na pozemky prodané s bytovými jednotkami ve výši 186 mil. Kč (2023: 131 mil. Kč) a pozemky prodané družstvům v roce částku 661 mil. Kč (2023: 242 Kč, viz bod 26).

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Bankovní účty	2 887	1 893
Drobná hotovost	7	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 894	1 900

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 připadá následujícím vlastníkům:

	Podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	29,27 %	38 698	975
Ing. Tomáš Zaněk	29,27 %	38 698	975
Ing. Pavel Rejchrt	29,27 %	38 698	975
Ing. Vladimír Schwarz	7,31 %	9 669	245
Ing. Tomáš Pardubický	3,66 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1,22 %	1 613	41
Součet	100 %	132 213	3 333

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Společnost schválila a vydala 132 213 tis. (2023: 132 213 tis.) akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Základní kapitál ve výši 3 333 mil. Kč (2023: 3 333 mil. Kč) představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 118 mil. EUR (2023: 118 mil. EUR)

Vydané akcie opravňují držitele podílet se na dividendách a k přijetí podílu na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a zaplaceným částkám k drženým akciím. Akcie jsou prezentovány na valné hromadě akcionářů osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Jedna akcie opravňuje k jednomu hlasu.

Oceňovací rozdíl ze vzniku Skupiny:

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 vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu "Oceňovací rozdíl ze vzniku Skupiny".

Fúze s FH invest:

V průběhu let 2021 a 2022 došlo k reorganizaci vlastnické struktury Skupiny, během které došlo k nákupu vlastních akcií od akcionáře pana Vladimíra Schwarze (viz také poznámka 15) a následnému zrušení těchto akcií. Skupina následně zaúčtovala snížení základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií. Rozdíl mezi odúčtovaným vlastním kapitálovým fondem a snížením základního kapitálu byl zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

V roce 2022 dále provedla Společnost fúzi se svým tehdejší akcionářem FH Invest SE. Výsledkem fúze společností FH Invest SE a FINEP Holding SE tedy bylo zaniknutí pohledávky Společnosti vůči FH Invest SE z poskytnutého úvěru, které bylo vykázáno proti vlastnímu kapitálu, v položce Vlastních akcií, a to v částce odpovídající účetní hodnotě úvěru poskytnutého společností FH Invest SE snížené o peněžní prostředky držené společností FH Invest SE, ve výši 283 mil. Kč. Výsledkem tak bylo snížení vlastního kapitálu Společnosti. Během roku 2023 rozhodla valná hromada Společnosti o přesunu této částky 283 mil. Kč do Nerozdělených zisků Společnosti. Tímto rozhodnutím nezankly žádné akcie Společnosti.

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

mil. Kč	2024	2023
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	0	0
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	259	81
Dividendy vyplácené akcionářům v průběhu roku	- 259	- 81
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	0	0
Dividenda na akcii vyhlášená v průběhu roku, Kč na akcii	1,96	0,61

14. Úvěry a půjčky

14.1 Půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	46	388
Půjčky – splatné po období jednoho roku	1 166	1 710
Úvěry a půjčky celkem	1 212	2 098
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	566	1 305
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	646	793
Úvěry a půjčky celkem	1 212	2 098

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	157	43
Bankovní úvěry s kovenanty	326	744
Dluhopisy	335	334
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	158	19
Ostatní půjčky	50	475
Ostatní půjčky s kovenanty	140	95
Dlouhodobé půjčky celkem	1 166	1 710
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	0	117
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	32	117
Ostatní půjčky	14	154
Krátkodobé půjčky celkem	46	388
Půjčky celkem	1 212	2 098

Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky jsou nezajištěné, dluhopisy viz níže.

Půjčky ve výši 466 mil. Kč (2023: 839 mil. Kč) mají určité finanční kovenanty. Porušení těchto kovenantů může vést k okamžitému splatnosti dluhu. Během vykazovaného období k žádnému porušení závazků nedošlo.

Nečerpané úvěrové rámce, které byly smluvně sjednány, činily 1 642 mil. Kč k 31. prosinci 2024 (2023: 652 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2024 ve výši 483 mil. Kč (2023: 904 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2024 je uvedena v poznámce 3.3.

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2024 ve výši 394 mil. Kč (2023: 860 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2024 je uvedena v poznámce 3.3.

V roce 2024 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 3,9 % (2023: 6,5 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 5,6 % ročně (2023: 8,0 %).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	11	154
S platností delší než jeden rok	635	639
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	35	234
S platností delší než jeden rok	531	1 071
Celkem	1 212	2 098

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	Počet kusů	Účetní hodnota k 31. prosinci 2024 mil. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2023 mil. Kč
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003 531105	3,95 p.a.	26. března 2026	Zakniho- vaná	3 000 000	112	335	334

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 a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s.

Dluhopisy vydané společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. 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 případě kdy Společnosti přestává být ovládající osobou emitenta.

V roce 2024 a 2023 byly jako zástava za bankovní půjčky a vydané dluhopisy použity určité investice do nemovitostí, nemovitosti a zařízení a zásoby. Viz poznámka 6, poznámka 7 a poznámka 11. Detail zastavených aktiv je následující:

(mil. Kč)	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zastavená aktiva			
Investice do nemovitostí použité jako zástava za bankovní úvěry a vydané dluhopisy	6	1 242	1 378
Pozemky, nemovitosti a zařízení použité jako zástava za bankovní úvěry	7	294	280
Zásoby použité jako zástava za bankovní úvěry	11	756	1 349
Peněžní prostředky na vázaných účtech použité jako záruka za vydané dluhopisy	3	113	9
Celková výše zastavených aktiv za bankovní úvěry a emitované dluhopisy		2 405	3 016

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	Celkem
Závazky z finanční činnosti				
k 1. lednu 2024	2 098	243	176	2 517
<i>Peněžní pohyby:</i>				
Čerpání úvěru	773	0	0	773
Splátka jistiny	- 1 641	- 2	- 65	- 1 708
Zaplacený úrok	- 76	- 1	0	- 77
Peněžní pohyby celkem	- 944	- 3	- 65	- 1 012
<i>Nepeněžní pohyby:</i>				
Vliv prodeje dceřiné společnosti	0	-234	0	- 234
Naběhlý úrok z půjček – náklad	39	1	7	47
Naběhlý úrok z půjček – kapitalizován do ocenění zásob	21	0	0	21
Ostatní	-2	0	0	- 2
Nepeněžní pohyby celkem:	58	-233	7	- 168
Závazky z finanční činnosti				
k 31. prosinci 2024	1 212	7	118	1 337

(mil. Kč)	Zápůjčky	Leasingové závazky	Závazky vůči akcionářům	Celkem
Závazky z finanční činnosti				
k 1. lednu 2023	2 362	246	225	2 833
<i>Peněžní pohyby:</i>				
Čerpání úvěru	663	0	0	663
Splátka jistiny	- 946	- 11	- 59	- 1 016
Zaplacený úrok	- 110	- 22	0	- 132
Peněžní pohyby celkem	- 393	- 33	- 59	- 485
<i>Nepeněžní pohyby:</i>				
Přírůstky leasingu, modifikace a přehodnocení	0	9	0	9
Naběhlý úrok z půjček – náklad	47	21	10	78
Naběhlý úrok z půjček – kapitalizován do ocenění zásob	81	0	0	81
Kurzový vliv	1	0	0	1
Nepeněžní pohyby celkem:	129	30	10	169
Závazky z finanční činnosti				
k 31. prosinci 2023	2 098	243	176	2 517

15. Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům (a zároveň klíčovým představitelům managementu) představují závazek Skupiny vůči akcionáři Vladimíru Schwarzovi za nabytí vlastních akcií v roce 2021.

Závazek byl původně zaúčtován v reálné hodnotě s použitím efektivní diskontní sazby 4,5 % a následně je o něm účtováno v naběhlé hodnotě. Zaúčtované finanční náklady k 31. prosinci 2024 činily 7 mil. Kč. (2023: 10 mil. Kč).

Závazek vůči akcionáři je splácen v ročních splátkách do roku 2026. Zbývajících závazek k 31. prosinci 2024 činí 118 mil. Kč. (k 31. prosinci 2023: 176 mil. Kč.)

16. 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 2024	31. prosince 2023
Odložená daňová pohledávka:		
- Odložená daňová pohledávka, která má být uplatněna v době kratší než 12 měsíců	1	6
- Odložená daňová pohledávka, která má být uplatněna po více než 12 měsících	0	51
Odložená daňová pohledávka	1	57
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn v době kratší než 12 měsíců	- 4	- 3
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 106	- 178
Odložený daňový závazek	- 110	- 181
Odložený daňový závazek (netto)	- 109	- 124

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	Odložený daňový závazek				Odložená daňová pohledávka		Celkem
	Zrychlené daňové odepisování	Reálná hodnota investic do nemovitostí	Reálná hodnota zásob	Aktiva z práva k užívání	Zásoby	Závazky z leasingu	
K 1. lednu 2023	- 2	- 133	- 37	-51	0	52	- 171
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	- 1	34	6	3	6	-1	47
K 31. prosinci 2023	- 3	- 99	- 31	-48	6	51	- 124
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	- 1	12	13	0	0	0	24
Vliv prodeje dceřiné společnosti	0	0	0	47	- 6	- 50	- 9
K 31. prosinci 2024	- 4	- 87	- 18	- 1	0	1	- 109

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2024 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 99 mil. Kč (2023: 64 mil. Kč) vyplývající z daňových ztrát, a to z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2024	2023
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost končí:		
31. prosince 2024	0	11
31. prosince 2025	17	19
31. prosince 2026	9	7
31. prosince 2027	27	21
31. prosince 2028	20	6
Po 31. prosinci 2029	26	0
Převáděné daňové ztráty celkem	99	64

17. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	1	1
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	6	6
Dlouhodobé finanční závazky	7	7
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	281	286
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	29	36
Krátkodobé finanční závazky	310	322
Závazky k zaměstnancům	28	25
Krátkodobé nefinanční závazky	28	25
Krátkodobé závazky celkem	338	347

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2024	2023
Splatná daň	217	196
Odložený daňový výnos (-) / náklad (+) (Poznámka 17)	- 24	-47
Náklad na daň z příjmů celkem	193	149

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Daň z příjmů před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím tuzemské daňové sazby Společnosti vztahující se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2024	2023
Zisk před zdaněním celkem	2 303	1 522
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	21% , 5%	19% , 5%
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21%	21%
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (21 %/19%)	484	289
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 92	- 85
Vliv daňově neuznatelných nákladů	8	36
Výnosy nepodléhající dani	- 56	- 1
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 3	- 6
Vliv rozdílných daňových sazeb u dceřiných společností	- 151	- 90
Ostatní	3	6
Daň z příjmů celkem	193	149

Výnosy, které nepodléhají zdanění v roce končícím 31. prosince 2024 souvisely především s prodejem dceřiných společností.

Daňově neuznatelné náklady v letech 2024 a 2023 se týkají především obecných neuznatelných nákladů podle české daňové jurisdikce, např. služby managementu, úrokové náklady, škody, náklady na reprezentaci.

Položka ostatní představuje především nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát a dalších položek.

19. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2024	2023
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	3 361	2 590
Tržby z prodeje služeb	755	676
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	4 116	3 266
Příjmy z pronájmu (Poznámka. 6)	48	41
Tržby celkem	4 164	3 307

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

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:

2024	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					Tržby z prodeje služeb				Výnosy celkem
				Jiné lokality (Barrandov, Vysočany, Hodkovičky a jiné lokality)						
(mil. Kč)	Prosek	Chodov	Holešovice		Celkem	Manažerské a developerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby	
<i>Typ zákazníka</i>										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	957	9	1 111	457	2 534	4	113	43	160	2 694
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	176	507	0	144	827	588	1	6	595	1 422
Celkové příjmy od externích zákazníků	1 133	516	1 111	601	3 361	592	114	49	755	4 116
<i>Načasování vykazání příjmů</i>										
V určitém časovém okamžiku	1 133	516	1 111	601	3 361	0	114	49	163	3 524
V průběhu času	0	0	0	0	0	592	0	0	592	592
Celkové příjmy od externích zákazníků	1 133	516	1 111	601	3 361	592	114	49	755	4 116
2023	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					Tržby z prodeje služeb				Výnosy celkem
				Jiné lokality (Prosek, Vysočany, Střížkov)						
(mil. Kč)	Holešovice	Karlín / Žižkov	Barrandov		Celkem	Manažerské a developerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby	
<i>Typ zákazníka</i>										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	877	812	678	16	2 383	0	158	68	226	2 609
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	50	157	207	440	0	10	450	657
Celkové příjmy od externích zákazníků	877	812	728	173	2 590	440	158	78	676	3 266
<i>Načasování vykazání příjmů</i>										
V určitém časovém okamžiku	877	812	728	173	2 590	0	158	0	158	2 748
V průběhu času	0	0	0	0	0	440	0	78	518	518
Celkové příjmy od externích zákazníků	877	812	728	173	2 590	440	158	78	676	3 266

Manažerské a developerské služby představují platby za komplexní projektové řízení, což může zahrnovat přípravu a revizi projektu stavby, podporu při tvorbě projektové dokumentace, zajištění financování z banky, průběžné sledování všech fází projektu v průběhu stavebních prací, administraci a kontrolu smluv s dodavateli, stavební dozor, komunikaci s klienty a dále vedení účetnictví, marketingu a inženýrské činnosti.

Designové a interiérové služby jsou poskytovány koncovým zákazníkům a představují výnosy ze služeb spojených s návrhem, interiérem a vybavením bytů.

19.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<i>Smluvní závazky – dlouhodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	1 124	1 405
Celkové dlouhodobé smluvní závazky	1 124	1 405
<i>Smluvní závazky – krátkodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	1 358	178
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	117	2
Celkové krátkodobé smluvní závazky	1 475	180
Celkové smluvní závazky	2 599	1 585

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 2024 zvýšily o 1 014 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2023 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, než příjmy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2023. Společnost započala realizaci nových dlouhodobých developerských projektů, což vedlo k nárůstu smluvních závazků.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2024 ve výši 1 124 mil. Kč (2023: 1 405 mil. Kč) bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2026 a 31. prosincem 2027 oproti těmto smluvním závazkům (2023: očekáváno, že budou uspokojeny v roce končícím 31. prosince 2025 a 31. prosince 2026).

19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2024	2023
<i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i>		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	157	835
Zálohy zákazníků na služby	2	1
Celkem	159	836

Část projektů, ze kterých plynuly krátkodobé smluvní závazky k 31. prosinci 2023, nebyla během roku prodána a bude doprodána začátkem roku 2025.

19.4 Nevykázané závazky z dlouhodobých smluv

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

(mil. Kč)	2024	2023
<i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci částečně nebo zcela nesplněné</i>		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	5 443	4 608
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	529	293
Celkem	5 972	4 901
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	2 599	1 508
Dosud nesplacené budoucí plnění	3 373	3 393
Celkem	5 972	4 901

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nevykázané závazky ze smluv na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2024 ve výši 5 443 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2025 ve výši 955 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2026 ve výši 2 001 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2027 ve výši 2 487 mil. Kč.

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nevykázané závazky ze smluv na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2023 ve výši 4 608 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 419 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2025 ve výši 2 015 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2026 ve výši 1 174 mil. Kč.

Očekává se, že výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nesplněné k 31. prosinci 2024 v částce 529 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2025 (k 31. prosinci 2023 v částce 293 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2024).

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, které je vykázáno v rozvaze v rámci smluvních nákladů.

(mil. Kč)	2024	2023
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	29	57
Náklady vynaložené za období	35	42
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 29	- 70
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	35	29

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 100 % výši (náklady na provize jsou zaúčtovány příslušně) v okamžiku, kdy jsou vykázány související výnosy z prodeje bytových prostor.

20. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2024	2023
Zisk z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28)	69	0
Zisk z prodeje hmotného dlouhodobého majetku (Poznámka 7)	178	0
Zisk z prodeje investic do nemovitostí (Poznámka 6)	71	0
Ostatní výnosy	2	7
Ostatní výnosy celkem	320	7

21. Ostatní provozní náklady

(mil. Kč)	2024	2023
Nakoupené služby	42	54
Odměny třetím stranám za zprostředkování prodeje	21	13
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí (Poznámka 6)	0	1
Daně a poplatky	6	6
Opravy a údržba	4	7
Náklady na nájem (Poznámka 8)	6	3
Ostatní náklady	4	13
Ostatní provozní náklady celkem	83	97

22. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2024	2023
Mzdy, bonusy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	169	185
Odvody na zdravotní a sociální pojištění (mimo plán definovaných příspěvků)	22	22
Odvody do státního důchodového systému (plán definovaných příspěvků)	36	37
Mzdové náklady celkem	227	244

23. Úrokové a ostatní finanční výnosy

(mil. Kč)	2024	2023
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	21	15
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	30	9
Úrokové výnosy z krátkodobých termínovaných peněžních vkladů	53	52
Celkové úrokové výnosy	104	76
Výnosy z prodeje finančních aktiv	0	1
Kurzové zisky	6	8
Ostatní finanční výnosy	6	9

24. Finanční náklady

(mil. Kč)	2024	2023
Úrokové náklady z půjček	60	128
Úrokové náklady z leasingových závazků	1	22
Úrokové náklady ze závazků vůči akcionářům	7	10
Úrokové náklady z finančních závazků celkem	68	160
Úrokové náklady z významného prvku financování zákaznických smluv	135	77
Kurzové ztráty	4	6
Ostatní finanční náklady	5	3
Mezisoučet	212	246
Sníženo o: Úroky z půjček a financování aktivované do zásob (Poznámka 11)	156	158
Finanční náklady celkem	56	88

Úrokové náklady z významného prvku financování zákaznických smluv jsou zahrnuty do ocenění zásob a do smluvního závazku, před tím, než je zúčtován do výnosů, což představuje nepeněžní transakci ve výkazu peněžních toků.

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 díla s dodavateli k 31. prosinci 2024 činily 1 614 mil. Kč (2023: 1 168 mil. Kč).

25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni.

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.

25.4 Závazky z nájmu

K 31. prosinci 2023 měla Skupina nájemní závazek vyplývající ze smlouvy o užívání pozemků vykázaný v konsolidovaném výkazu finanční pozice (viz poznámka 4 a poznámka 8). Skupina odhadla celkové platby ve výši 420 mil. Kč z důvodu variabilních smluvních podmínek, které zohledňují odhad managementu ohledně načasování rozhodnutí o stavebních povoleních pro jednotlivé části pozemků (Poznámka 4). Zůstatek maximálních leasingových splátek na základě předpokladu, že nebudou získána rozhodnutí orgánů a nebude ukončen nájem pozemků během doby leasingu, činil 677 mil. Kč. Podmíněný závazek z nájmu tedy představoval rozdíl mezi odhadem celkových plateb a jejich maximální možnou smluvní výší, a to ve výši 257 mil. Kč.

Skupina měla k 31. prosinci 2023 dále podmíněný smluvní závazek odkoupit pozemky aktuálně pronajaté Skupinou, pokud budou splněny určité podmínky (viz poznámka 4). Smluvní závazek vyplývající z této smlouvy byl ve výši 1 216 mil. Kč.

Skupina dále uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s vlastníky pozemků na dostavbu bytových domů ve výši 1 216 mil. Kč.

V roce 2024 došlo k prodeji dceřiné společnosti držící tyto pronajímané a užívané pozemky pro budoucí rozvoj a tedy k vyřazení toho aktiva ze skupiny. Pro rok končící 31. prosince 2024 již nejsou tyto smluvní závazky relevantní (Poznámka 4, Poznámka 8 a Poznámka 28).

26. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

26.1 Výnosy a příjmy

(mil. Kč)	2024	2023
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	90	78
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	505	372
Úrokové příjmy – společné podniky a přidružené podniky	21	14
Příjmy z prodeje zásob – přidružené podniky	16	205
Příjmy z prodeje pozemků – společné podniky	507	0
Příjmy z prodeje pozemků – přidružené podniky	304	0
Úrokové příjmy – ostatní spřízněné strany	0	1
Celkem	1 443	670

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

Výnosy z prodeje služeb, pozemků a zásob byly realizovány za tržních podmínek.

26.2 Náklady

(mil. Kč)	2024	2023
Náklady na prodané zásoby a pozemky – přidružené podniky	661	242
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	23	15
Celkem	684	257

26.3 Odměňování klíčových pracovníků vedení

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

(mil. Kč)	2024	2023
Mzdy, bonusy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	20	42
Příspěvek do státního penzijního fondu	5	5
Celkem	25	47

Úroky účtované z titulu závazku k akcionářům (zároveň členovi klíčového managementu) činily v roce končícím 31. prosince 2024 6 mil. Kč (2023: 7 mil. Kč).

Závazky z titulu odměňování klíčových pracovníků vedení byly ve výši 1 mil. Kč k 31. prosinci 2024 (2023: 2 mil. Kč).

26.4 Pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
- Společné podniky (obchodní a jiné pohledávky)	5	11
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné pohledávky)	22	79
- OÚZ – opravná položka	0	-6
Pohledávky za spřízněnými stranami	27	84
- Společné podniky (obchodní a jiné závazky)	0	- 20
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné závazky)	0	0
- závazky vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu)	- 118	- 178
Závazky za spřízněnými stranami	- 118	- 198

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 2023 byla zaúčtována nevýznamná OÚZ v souvislosti s pohledávkami za spřízněnými osobami.

Závazky z titulu odměňování klíčových pracovníků jsou uvedeny v Poznámce 26.3.

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

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Půjčky společným podnikům	110	298
Půjčky přidruženým podnikům	45	0
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	44	17
OÚZ – opravná položka	-1	-2
Půjčky spřízněným stranám – splatné do jednoho roku celkem	198	313
Půjčky společným podnikům	1 120	325
Půjčky přidruženým podnikům	487	394
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	0	0
OÚZ – opravná položka	-5	-2
Půjčky spřízněným stranám – splatné mezi 1 až 5 roky celkem	1 602	717
Půjčky spřízněným stranám celkem	1 800	1 030

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

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena fixní smluvní sazbou nebo sazbou vycházející z 12měsíčního EURIBORU + marže 0,5 %.

Půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Půjčky od společných podniků	12	104
Půjčky od akcionářů	20	0
Půjčky od ostatních spřízněných stran*	0	13
Půjčky od spřízněných stran – splatné do jednoho roku celkem	32	117
Půjčky od společných podniků	158	0
Půjčky od akcionářů	0	0
Půjčky od ostatních spřízněných stran*	0	19
Půjčky od spřízněných stran – splatné po období jednoho roku celkem	158	19
Půjčky od spřízněných stran celkem	190	136

* Ostatní spřízněné strany jsou jednotky pod společnou kontrolou konečných akcionářů Skupiny.

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Tyto půjčky představují zejména dlouhodobé financování získané na podporu realizace developerských projektů Skupiny a nejsou zajištěny.

Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena smluvní fixní úrokovou sazbou.

27. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)

27.1 Pořízení aktiv 2024

Skupina nezískala žádný další podíl v dceřiné společnosti v roce 2024, kromě nově založených společností uvedených v Poznámce 5.1.

27.2 Pořízení aktiv 2023

Skupina nezískala žádný nový podíl v dceřiné společnosti v roce 2023.

28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků

28.1 Vyřazení dceřiných společností

28.1.1 Vyřazení 2024

GORIS s.r.o.

V roce 2024 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti GORIS s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	GORIS s.r.o. 6. září 2024
Investice do nemovitostí	321
Aktiva z práva k užívání	221
Zaplacené zálohy	90
Odložená daňová pohledávka	3
Obchodní a jiné pohledávky	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Aktiva celkem	640
Přijaté půjčky (ze Skupiny)	434
Závazky z leasingu	235
Pasiva celkem	669
Čistá aktiva	-29
Celkové protiplnění obdržené v hotovosti (fixní a variabilní složka kupní ceny)	38
Zisk z vyřazení	67
Peníze přijaté z vyřazené dceřiné společnosti, po odečtení vyřazené hotovosti	37

Skupina vykázala zisk z prodeje této společnosti na řádku Ostatní výnosy (Poznámka 20).

V roce 2023 Skupiny provedla významný odhad pro rozpoznání aktiv z pronajímaných pozemků pro budoucí rozvoj (Poznámka 4). Vzhledem k vyřazení dceřiné společnosti již není tento významný odhad relevantní pro rok končící 31. prosince 2024.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2024

FLams, a.s.

V roce 2024 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu společnosti FLams, a.s. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti FLams, a.s. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	FLams a.s. 6. září 2024
Investice do nemovitostí	229
Zaplacené zálohy	40
Obchodní a jiné pohledávky	6
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Aktiva celkem	276
Přijaté půjčky (ze Skupiny)	271
Ostatní závazky	1
Pasiva celkem	272
Čistá aktiva	4
Celkové protiplnění obdržené v hotovosti (fixní a variabilní složka kupní ceny)	6
Zisk z vyřazení	2
Peníze přijaté z vyřazené dceřiné společnosti, po odečtení vyřazené hotovosti	5

Skupina vykázala zisk z prodeje této společnosti na řádku Ostatní provozní výnosy (Poznámka 20).

Polemona Trade s.r.o.

V roce 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Polemona Trade s.r.o. třetí straně. Prodejní cena 100 % podílu obdržena jako protiplnění v hotovosti byla 35 tis. Kč. Skupina vykázala ztrátu z prodeje této společnosti ve výši 8 tis. Kč na řádku Ostatní provozní výnosy (Poznámka 20).

Účetní jednotka neměla žádné aktivity a ani peněžní toky za období od 1. ledna 2024 do 22. února 2024.

Caramark Invest s.r.o.

V roce 2024 Skupina prodala svůj 50% podíl v dceřiné společnosti Caramark Invest s.r.o. třetí straně. Zbývajících 50 % jejího podílu zůstává ve vlastnictví Skupiny a od roku 2024 je společnost klasifikována jako společný podnik. Prodejní cena 50 % podílu obdržena jako protiplnění v hotovosti byla 35 tis. Kč.

Účetní jednotka neměla žádné aktivity a ani peněžní toky za období od 1. ledna 2024 do 10. dubna 2024.

28.1.2 Vyřazení 2023

V roce 2023 Skupina prodala svůj 50% podíl v dceřiné společnosti Finep Kralupy Bytová a.s. (předchozí jméno Eyscha a.s.) třetí straně. Zbývajících 50 % jejího podílu zůstává ve vlastnictví Skupiny a od roku 2023 je společnost klasifikována jako společný podnik. Celková hodnota aktiv společnosti k datu prodeje byla 1,6 mil. Kč a prodejní cena 50 % podílu obdržena jako protiplnění v hotovosti byla 0,8 mil. Kč.

Účetní jednotka neměla žádné aktivity a ani peněžní toky za období od 1. ledna 2023 do 17. května 2023.

28.2 Vyřazení společných podniků

28.2.1 Vyřazení 2024

V roce 2024 skupina nevyřadila žádný svůj podíl ve společných podnicích.

28.2.2 Vyřazení 2023

V roce 2023 skupina nevyřadila žádný svůj podíl ve společných podnicích.

29. Události po skončení účetního období

Společnost Vackov a.s. změnila v únoru 2025 svoji formu na Vackov k.s.

Skupina uzavřela 16. dubna 2025 smlouvu o převodu svého 50 % podílu na společnosti Rezidence Dejvice s.r.o. s třetí stranou. Celková hodnota čistých aktiv společnosti k datu prodeje byla 87 mil. Kč a prodejní cena 50 % podílu obdržena jako protiplnění v hotovosti byla 55 mil. Kč.

Po skončení účetního období nenastaly žádné další významné události, které by vyžadovaly zveřejnění nebo úpravu této konsolidované účetní závěrky.