

# **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

## **Výroční zpráva 2016**

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen rok 2016)  
je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví  
a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace,  
stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

V Praze dne 6. února 2017

## Obsah:

### I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

### II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 4 ZÚ)

### III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2016 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

## **I. Informační část**

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

*Společnost vytvořila za rok 2016 ztrátu ve výši 26 tis. Kč, za rok 2015 byla vytvořena ztráta ve výši 478 tis. Kč.*

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

*V průběhu roku 2016 byl prodán rozpracovaný projekt 6. etapy na sesterskou společnost v rámci koncernu FINEP HODLING, SE. Společnost v roce 2016 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. Společnost vydala 19. prosince 2016 emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 201 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Za celou emisi dluhopisů se zaručil koncern FINEP HOLDING, SE.*

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

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

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

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2016 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.*

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

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2016 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.*

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

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

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

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

*Společnost neměla v průběhu roku 2016 v zahraničí žádnou organizační složku.*

### 8. Ostatní informace

*Společnost v průběhu roku 2016 neinvestovala do žádných investičních nástrojů.*

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

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

## **II. Finanční část**

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)

2. Zpráva o auditu (§ 21, odst. 4 ZÚ)

*- viz následující strany*

***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Účetní závěrka sestavená v souladu  
s českými účetními předpisy

31. prosince 2016

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2016**Rozvaha**  
**k 31. prosinci 2016**

(tis. Kč)	AKTIVA	řád.	31.12.2016		31.12.2015	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>220 523</b>	<b>-77</b>	<b>220 446</b>	<b>170 969</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>179 423</b>	<b>-77</b>	<b>179 346</b>	<b>137 834</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>179 423</b>	<b>-77</b>	<b>179 346</b>	<b>137 834</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	151 113	0	151 113	97 914
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	150 161	0	150 161	97 007
B. II. 1. 2.	Stavby	017	952	-77	875	907
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	28 310	0	28 310	39 920
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	16 092	0	16 092	24 220
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	12 218	0	12 218	15 700
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>36 095</b>	<b>0</b>	<b>36 095</b>	<b>25 468</b>
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>038</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>328</b>
C. I. 3. 1.	Výrobky	042	264	0	264	328
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>183</b>	<b>3 519</b>
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	183	0	183	3 519
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	74	0	74	3 188
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	109	0	109	331
C. II. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	21	0	21	298
C. II. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	88	0	88	33
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>35 648</b>	<b>0</b>	<b>35 648</b>	<b>21 621</b>
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	4	0	4	5
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	35 644	0	35 644	21 616
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>074</b>	<b>5 005</b>	<b>0</b>	<b>5 005</b>	<b>7 667</b>
D. 1.	Náklady příštích období	075	5 005	0	5 005	7 560
D. 3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	107

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2016**Rozvaha**  
**k 31. prosinci 2016**

(tis. Kč)	PASIVA	řád.	31.12.2016	31.12.2015
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>078</b>	<b>220 446</b>	<b>170 969</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>079</b>	<b>5 084</b>	<b>5 110</b>
<b>A. I. 1.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>080</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>A. II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>084</b>	<b>1 110</b>	<b>1 110</b>
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	1 110	1 110
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>095</b>	<b>2 000</b>	<b>2 478</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	2 000	2 919
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	-441
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>099</b>	<b>-26</b>	<b>-478</b>
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>101</b>	<b>215 111</b>	<b>165 859</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>107</b>	<b>215 111</b>	<b>165 859</b>
<b>C. I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>108</b>	<b>201 382</b>	<b>97 615</b>
C. I. 1. 2.	Vydané dluhopisy - nekonvertibilní	109	201 000	0
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	382	159
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	97 456
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>123</b>	<b>13 729</b>	<b>68 244</b>
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	9 237	8 149
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	559	59 942
C. II. 8.	Závazky ostatní	133	3 933	153
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	3 771	44
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	162	109
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>141</b>	<b>251</b>	<b>0</b>
D. 1.	Výdaje příštích období	142	251	0

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2016**Výkaz zisku a ztráty**  
za rok končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Skutečnost v účetním období		
	řád.	2016	2015
I. Tržby za prodej výrobků a služeb	01	49	114
II. Tržby za prodej zboží	02	158	6 064
A. Výkonová spotřeba	03	10 015	3 632
A. 1. Náklady vynaložené na prodané zboží	04	64	2 257
A. 2. Spotřeba materiálu a energie	05	4	14
A. 3. Služby	06	9 947	1 361
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	32	32
E. 1. 1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	32	32
III. Ostatní provozní výnosy	20	57 367	4 343
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	57 267	0
III. 3. Jiné provozní výnosy	23	100	4 343
F. Ostatní provozní náklady	24	46 663	51
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	25	46 612	0
F. 3. Daně a poplatky v provozní oblasti	27	51	47
F. 5. Jiné provozní náklady	29	0	4
<b>* Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>864</b>	<b>6 806</b>
J. 2. Nákladové úroky a podobné náklady - ostatní	43	251	0
K. Ostatní finanční náklady	47	47	33
<b>* Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>-298</b>	<b>-33</b>
<b>** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>566</b>	<b>6 773</b>
L. Daň z příjmů	50	33	615
L. 1. Daň z příjmů splatná	51	33	615
<b>** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>533</b>	<b>6 158</b>
M. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	559	6 636
<b>*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>-26</b>	<b>-478</b>
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	57 574	10 521

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**  
za rok končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (+)/ Neuhrazená ztráta (-)		Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2015</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>2 478</b>		<b>5 588</b>
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	-478		-478
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>2 000</b>		<b>5 110</b>
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	-26		-26
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>1 974</b>		<b>5 084</b>



## **1. Všeobecné informace**

### **1.1. Základní informace o Společnosti**

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

Společnost neeviduje žádné operace, které nejsou k 31. prosinci 2016 ani k 31. prosinci 2015 zahrnuty v rozvaze.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 31. července 2014.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 bude v souladu se zákonem přecházet na IFRS ve znění přijatém EU.

## **2. Účetní postupy**

### **2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky**

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro mikro účetní jednotky a je sestavena v historických cenách.

### **2.2. Srovnatelné údaje**

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. ledna 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 reklasifikovány v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“.

### **2.3. Dlouhodobý hmotný majetek**

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek s výjimkou pozemků, které se neodepisují, je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti následujícím způsobem:

<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>Předpokládaná doba životnosti</b>
Budovy a stavby	30 let

Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které se liší od sazeb odpočitatelných pro daňové účely.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

## ***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2016

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku je aktivováno.

### ***2.4. Zásoby***

Zásoby vlastní výroby, tj. byty, komory, garáže a garážová stání určené k podeji, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, stavební práce a stavební režii.

Zásoby vlastní výroby, tj. nedokončená výroba a hotové výrobky, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, přímé a nepřímé mzdy a výrobní režii. Opravná položka k pomaluobrátkovým a zastaralým zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

### ***2.5. Pohledávky***

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

### ***2.6. Přepočítání cizích měn***

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### ***2.7. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých***

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

### ***2.8. Rezervy***

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

Společnost vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

### ***2.9. Tržby***

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

### ***2.10. Spřízněné strany***

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2016

- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 9.

### **2.11. Úrokové náklady**

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

### **2.12. Odložená daň**

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

### **2.13. Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **3. Dlouhodobý hmotný majetek**

(tis. Kč)	1. ledna 2016	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2016
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	97 007	91 103	-37 949	150 161
Stavby	952	0	0	952
Nedokončený majetek	15 700	7 117	-10 599	12 218
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	24 220	82 564	-90 692	16 092
<b>Celkem</b>	<b>137 879</b>	<b>180 784</b>	<b>-139 240</b>	<b>179 423</b>
<b>Oprávký</b>				
Stavby	-45	-32	0	-77
<b>Celkem</b>	<b>-45</b>	<b>-32</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>137 834</b>			<b>179 346</b>

(tis. Kč)	1. ledna 2015	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2015
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	69 545	27 699	-237	97 007
Stavby	952	0	0	952
Nedokončený majetek	18 583	4 568	-7 451	15 700
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	28 200	0	-4 000	24 220
<b>Celkem</b>	<b>117 300</b>	<b>32 267</b>	<b>-11 688</b>	<b>137 879</b>
<b>Oprávký</b>				
Stavby	-13	-32	0	-45
<b>Celkem</b>	<b>-13</b>	<b>-32</b>	<b>0</b>	<b>-45</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>117 287</b>			<b>137 834</b>

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2016

V roce 2016 byly do hodnoty majetku aktivovány úroky v celkové výši 70 tis. Kč (2015: 111 tis. Kč), které se staly součástí nedokončeného dlouhodobého majetku.

### **4. Pohledávky**

Pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2016 74 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 151 tis. Kč).

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

### **5. Vlastní kapitál**

K 31. prosinci 2016 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99% hlasovacím právem, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1%, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika je rovněž ovládající společností a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Společnost FINEP HOLDING, SE zároveň je konečnou holdingovou společností Koncernu.

Dne 9. února 2016 valná hromada schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2015 a rozhodla o vypořádání ztráty za rok 2015 ve výši 478 tis. Kč.

### **6. Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>31. prosince 2015</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Ostatní dluhopisy – dlouhodobé nekonvertibilní	201 000	0
<b>Celkem</b>	<b>201 000</b>	<b>0</b>

	<b>Uplatněná sazba</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>31. prosince 2015</b>
	<b>(%)</b>	<b>(tis. Kč)</b>	<b>(tis. Kč)</b>
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,75%, 2016 - 2020	3,75	201 000	0
<b>Dluhopisy celkem</b>		<b>201 000</b>	<b>0</b>

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2016 činila 149 935 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 0 Kč).

Náklady spojené s emisí dluhopisů se časově rozlišují a rozpouštějí do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů. Celková výše časově nerozlišených nákladů spojených s emisí dluhopisů byla k 31. prosinci 2016 ve výši 4 597 tis. Kč.

### **7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky**

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Celková výše závazků vůči společnostem v konsolidačním celku a vůči přidruženým společnostem je uvedena v poznámce 9.

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2016

Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2016.

### **8. Časové rozlišení**

Časové rozlišení aktivní lze analyzovat následovně:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>31. prosince 2015</b>
Náklady příštích období		
- provize za prodané jednotky	192	3 014
- marketing	0	2 346
- náklady spojené s emisí dluhopisů	4 598	0
- ostatní náklady	215	2 200
<b>Časové rozlišení celkem</b>	<b>5 005</b>	<b>7 560</b>

### **9. Transakce se spřízněnými stranami**

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. U transakcí, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek a jejichž pochopení je nutné k porozumění celkové finanční situace Společnosti, jsou uvedeny doplňující informace o podmínkách uskutečnění těchto transakcí.

Přijaté dlouhodobé zápůjčky od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 97 456 tis. Kč k 31. prosinci 2015 (k 31. prosinci 2016: 0 Kč) byly úročeny tržními úrokovými sazbami.

Přijaté krátkodobé zápůjčky od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 53 306 tis. Kč k 31. prosinci 2015 (k 31. prosinci 2016: 0 Kč) byly úročeny tržními úrokovými sazbami.

Položka krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba taktéž k 31. prosinci 2016 obsahuje část převedeného podílu na výsledku hospodaření komplementáři Společnosti ve výši 559 tis. Kč (k 31. prosinci 2015: 6 636 tis. Kč).

Komanditistovi a komplementáři nebyly k 31. prosinci 2016 a 2015 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

V roce 2016 Společnost vykázala výnos z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, který byl prodán společností v konsolidačním celku ve výši 57 267 tis. Kč (za rok končící k 31. prosinci 2015: 0 tis. Kč). Prodejní cena těchto pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena prodávaných developerských projektů byla stanovena ve výši pořizovacích cen převáděných aktiv.

### **10. Zaměstnanci**

V roce 2016 a 2015 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

Vedení Společnosti představují zástupci komplementáře Společnosti.

Členům vedení Společnosti nebyla za rok končící 31. prosince 2016 ani 2015 vyplacena žádná odměna.

### **11. Daň z příjmů**

Daňový náklad zahrnuje:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Splatnou daň (19 %)	2	26
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	31	589
<b>Celkem daňový náklad</b>	<b>33</b>	<b>615</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2016

Úpravu daňového nákladu předchozího období představuje výše daně odvedená Společností za komplementáře se sídlem v zahraničí na základě prohlášení o transparentnosti k dani z příjmu právnických osob a jednotném zdanění výsledku hospodaření Společnosti v České republice.

Splatná daň byla vypočítána následovně:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zisk před zdaněním	565	6 772
Daňově neuznatelné položky	249	19
<b>Daňový základ celkem</b>	<b>814</b>	<b>6 791</b>
Daňový základ připadající na komplementáře	806	6 493
Daňový základ po úpravě	8	298
<b>Daň z příjmů právnických osob ve výši 19 %</b>	<b>2</b>	<b>26</b>

## 12. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

6. února 2017

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

Ing. Michal Kocián  
ředitel

Ing. Štěpán Havlas  
ředitel

## Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“), k 31. prosinci 2016 a finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2016,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2016,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016,
- přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem IESBA přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

Přístup k auditu

**Přehled**

**Hladina významnosti**

- Celková hladina významnosti: 2 190 000 Kč

**Hlavní záležitosti auditu**

- Klasifikace, prezentace a zveřejnění týkající se vydaných dluhopisů včetně souvisejících nákladů

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

Náš audit jsme naplánovali s cílem provést práci v rozsahu dostatečném k vydání výroku k účetní závěrce jako celku, a to při respektování struktury Společnosti, jejích účetních procesů a kontrol, a odvětví, ve kterém Společnost působí.

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

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



**Společníci společnosti FTNEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**  
**Zpráva nezávislého auditora**

**Hladina významnosti**

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

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz tabulka níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a posoudili dopad zjištěných nepravostí na účetní závěrku individuálně i v souhrnu.

<b>Celková hladina významnosti pro Společnost</b>	2 190 000 Kč
---	--------------

<b>Jak byla stanovena</b>	1% z celkových aktiv
---------------------------	----------------------

<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení hladiny významnosti</b>	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti jsou důležitým měřítkem pro hodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.
---	---

**Hlavní záležitosti auditu**

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

**Hlavní záležitost auditu**

**Klasifikace, prezentace a zveřejnění týkající se vydaných dluhopisů včetně souvisejících nákladů**

Společnost vydala 19. prosince 2016 dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 201 milionů Kč. S touto emisí vnímáme následující auditní rizika:

- schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů
- nesprávnou klasifikaci, prezentaci a zveřejnění transakcí, zůstatků a souvisejících záruk spojených s vydanými dluhopisy
- nesprávné vykázání úrokových nákladů spojených s vydanými dluhopisy a ostatních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů.

**Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu**

Na základě prostudování smluv souvisejících s emisí dluhopisů jsme zhodnotili schopnost emitenta a ručitele dostát svým závazkům.

Ověřili jsme informace uvedené v účetní závěrce a zkontrolovali, že informace jsou kompletní a zveřejněné v souladu s požadavky zákona o účetnictví a ostatních příslušných předpisů.

Provedli jsme přepočty úrokových nákladů a ověřili jsme správnost jejich vykázání v účetní závěrce, včetně nákladů souvisejících s emisí dluhopisů.

Na základě těchto auditorských postupů jsme potvrdili správnost zobrazení emise dluhopisů v účetní závěrce, včetně požadovaného zveřejnění informací a schopnosti emitenta a ručitele dostát svým závazkům.



**Společníci společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

***Ostatní informace***

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

***Odpovědnost komplementáře Společnosti za účetní závěrku***

Komplementář Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá komplementář Společnosti.

***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti komplementář Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.



**Společníci společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout komplementáři Společnosti prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

6. února 2017

  
zastoupená partnerem

  
Ing. Tomáš Bašta  
statutární auditor, ev. č. 1966

### III. Doplňující část

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

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

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

*Společnost bude pokračovat ve správě celého území projektu. Dále bude realizovat nákupy pozemků na základě smluv o smlouvách budoucích a další akviziční činnosti. Pozemky budou určeny k rozvoji celého zájmového území. Společnost bude spravovat a splácet vydané dluhopisy z realizovaných výnosů.*

#### 3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2016 (§ 82 zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

6. února 2017

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián  
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas  
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

**6. 2. 2017**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „**FINEP BARRANDOV ZÁPAD**“ nebo „**Společnost**“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o korporacích**“), za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „**Rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., ve kterém je řídicí osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Koncern**“). Do Koncernu řízeného společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 26503387  
FINEP Modřany a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26769689  
FINEP Vysočany a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147  
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067  
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718  
FINEP MAXIMA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914  
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328  
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020  
FINEP Hostivař OMEGA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120

PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776  
PROBYDLENÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946  
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

Welham, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 270 79 601  
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635  
ERDEX a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 82 533  
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 272 07 943  
KALOS spol. s r.o., se sídlem Badeniho 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309  
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589  
MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 25149610  
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604  
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206

FINEP Harfa k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27100626  
FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776  
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382  
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847  
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773  
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527  
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347  
VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276

WASIA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929  
CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393  
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221  
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275  
FLAMS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899  
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910

OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380  
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052  
U Pilotů a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 027922081  
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271

Bytové družstvo KASKÁDY VII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05647631  
Bytové družstvo MALÝ HÁJ, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05266700  
Bytové družstvo PARK XI, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05462444

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, reg č. SV 113  
FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: 12223  
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1, Registrační číslo: S 12109  
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12268  
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12225  
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12296

Estufas SE, v likvidaci, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24299901

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

Údaje o osobách náležejících do Koncernu se uvádí k 31. 12. 2016, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

### 1.1.1 Ovládající osoba

Ovládající osoba s 98 % hlasovacím právem byla od 1. 1. 2016 do 15. 2. 2016 společnost KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Lampousas, 1, 1095, Nicosia, Cyprus, registrační číslo S 12296. Od 16. 2. 2016 do 31. 5. 2016 se ovládající osobou s 98 % hlasovacím právem stala společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, a od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2016 byla tato společnost ovládající osoba s 99 % hlasovacím právem. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

## 2. Úloha Společnosti v Koncernu

Společnost je svou podstatou jednoúčelovou společností, která vlastní, pořizuje a spravuje pozemky za účelem výstavby jednotlivých etap projektu Kaskády Barrandov. V současné době nemá Společnost jiné zdroje příjmu z provozní činnosti a je při získávání finančních zdrojů pro své podnikatelské záměry závislá na finančních prostředcích získaných zejména prostřednictvím úvěrů a zápůjček od společností z Koncernu a dluhopisového programu.

### **3. Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládnající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 99 %, resp. 98 % hlasovacím právem. K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

### **4. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládnající osoby nebo jí ovládných osob**

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

### **5. Přehled vzájemných smluv v rámci Koncernu**

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

Smlouva o půjčce č. 2014002801 ze dne 7.4.2014 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 11.9.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 16.3.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 10.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 16.6.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 25.7.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 20.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 19.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 21.7.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 1.11.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 17.5.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 29.12.2010 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2015010501 ze dne 26.10.2015 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2015012301 ze dne 23.11.2015 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2016006701 ze dne 27.6.2016 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

V Rozhodném období nebyly uzavřené s Ovládnající osobou žádné smlouvy.

#### **5.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami v Koncernu, které byly v Rozhodném období platné:**

Smlouva o podnájmu ze dne 1. 10. 2007 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1. 2. 2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 31. 1. 2012 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 16.11.2016 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu "KASKÁDY BARRANDOV VI" ze dne 1. 12. 2016 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

### **6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

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

**7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Koncernu**

**7.1** Hodnocení výhod a nevýhod vztahů v Koncernu.


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

Společnosti nevyplyvají z účasti v Koncernu nevýhody.

**7.2** Ze vztahů v rámci Koncernu neplynou pro Společnost žádná rizika.


Datum 6. 2. 2017

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND



---

Ing. Michal Kocián  
ředitel



---

Ing. Štěpán Havlas  
ředitel