

# ***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 31.března 2021

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 31.března 2021**Rozvaha  
k 31. březnu 2021**

(tis. Kč)	31. března 2021	30. září 2020
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	688 867	651 247
Dlouhodobý hmotný majetek	740	756
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	50	50
Zaplacené zálohy	0	100
Ostatní finanční aktiva	34 046	20 000
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>723 703</b>	<b>672 153</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Zásoby	378	378
Obchodní a jiné pohledávky	4 818	869
Zaplacené zálohy	4 274	10 739
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	0	623
Peněžní prostředky na vázaných účtech	0	2 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	430 157	108 845
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>439 626</b>	<b>123 954</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 163 329</b>	<b>796 107</b>
<hr/>		
	<b>31. března 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
<b>Kapitál a fondy připadající společníkům</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	1 110	1 110
Nerozdělený zisk	5 449	5 448
Zisk za období	517	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>9 076</b>	<b>8 558</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Vydané dluhopisy	757 017	300 000
Půjčky od spřízněných stran	0	150 752
Přijaté zálohy	2	2
Obchodní a jiné závazky	0	4 719
Odložený daňový závazek	676	652
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>757 695</b>	<b>456 125</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Vydané dluhopisy	305 380	234 173
Závazky vůči komplementáři	63 193	87 123
Obchodní a jiné závazky	19 904	10 006
Daň z příjmů	56	122
Závazky z daně z přidané hodnoty	8 025	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>396 558</b>	<b>331 424</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>1 154 253</b>	<b>787 549</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 163 329</b>	<b>796 107</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 31.března 2021**Výkaz úplného výsledku  
za období 6 měsíců končící 31. března 2021**

(Srovnávací období je vykázáno ke 30. září 2020 z důvodu změny účetního období jednotky na Hospodářský rok začínající 1. října běžného roku)

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Období 6 měsíců končící 31. březnu 2021</b>	<b>Období 6 měsíců končící 30. září 2020</b>
Tržby	4	2
Ostatní provozní výnosy	49	4
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	59 085	107 541
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků	15 272	-425
Spotřeba materiálu a energie	0	-6
Marketingové náklady	0	-3
Zprostředkování spojené s prodejem	0	0
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty	-367	-919
Ostatní provozní náklady	-455	-321
Odpisy	-16	-24
<b>Provozní zisk</b>	<b>73 572</b>	<b>105 849</b>
Finanční náklady	-9 741	-17 846
<b>Zisk (+) ztráta (-) před daní z příjmů a převodem Výsledku hospodaření na komplementáře</b>	<b>63 831</b>	<b>88 003</b>
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	- 63 193	- 87 123
<b>Zisk před daní z příjmu</b>	<b>638</b>	<b>880</b>
Daň z příjmů – splatná	-97	-122
Daň z příjmů – odložená	-24	-72
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>517</b>	<b>686</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>517</b>	<b>686</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za období 6 měsíců končící 31. března 2021**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Nerozdělený zisk</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Stav k 31.prosinci 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 762</b>	<b>7 872</b>
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	686	686
<b>Úplný výsledek za rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>686</b>	<b>686</b>
<b>Stav k 30. září 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>5 448</b>	<b>8 558</b>
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	517	517
<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>517</b>	<b>517</b>
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 31. březnu 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>5 965</b>	<b>9 075</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Mezitímní účetní závěrka

za období 6 měsíců končící 31. března 2021

**Výkaz peněžních toků  
za období 6 měsíců končící 31. březnu 2021**

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 31. března 2021	Období 6 měsíců končící 30. září 2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>		
<b>Zisk před zdaněním</b>	517	880
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>		
Odpisy hmotného majetku	16	24
Čistá zisk z prodeje investic do nemovitostí	- 15 272	425
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	- 59 085	-107 541
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	9 756	17 831
Ostatní nepeněžní operace	0	622
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>		
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	-15 119	29 563
Snížení(+) zvýšení (-) peněžních prostředků Na vázaných účtech	58 701	136 517
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků	5 130	100 859
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>		
Zaplacená daň z příjmů	-97	-135
Zaplacené úroky	-9 302	-12 906
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři	-87 123	16 692
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>- 111 878</b>	<b>182 831</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	- 43 252	- 68 078
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	95 442	108 873
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>52 190</b>	<b>40 795</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>		
Čerpání dluhopisů	761 000	0
Splátky dluhopisů	- 230 000	-328 000
Čerpání půjček	0	150 000
Splátky půjček	- 150 000	0
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>381 000</b>	<b>- 178 000</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>321 312</b>	<b>45 626</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	108 845	63 219
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>430 157</b>	<b>108 845</b>

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 31. března 2021

### **1 Všeobecné informace**

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

Společnost změnila v roce 2020 konec účetního období z 31. prosince na 30. září, proto je mezitímní závěrka sestavena k období 31. března 2021.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. březnu 2021 ani k 30. září 2020 zahrnuty v rozvaze.

### **2 Základní zásady sestavení mezitímní finanční informace**

Mezitímní finanční informace za Společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujících se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Mezitímní finanční informace je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Mezitímní finanční informace je sestavena v souladu s účetními principy uvedenými ve Finanční informaci pro zvláštní účely Společnosti za rok končící 30. září 2020, v poznámce 2, která je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti [www.finep.cz](http://www.finep.cz).

Mezitímní finanční informace je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Mezitímní finanční informace je uvedena v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Mezitímní finanční informace byla sestavena na základě předpokladu trvání Společnosti.

### **3 Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí Společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny ve Finanční informaci pro zvláštní účely Společnosti za rok končící 30. září 2020 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)	2021
<b>Reálná hodnota k 1. říjnu 2020</b>	<b>651 247</b>
Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků	46 663
Prodej pozemků	- 68 128
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	59 085
<b>Reálná hodnota k 30. březnu 2021</b>	<b>688 867</b>

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

31. března 2021	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem	348 556	Reziduální metoda	Průměrná cena 6 000 -7500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	-5%	0%	5%
				-17 428	0	17 428
Pozemky pro budoucí výstavbu	340 311	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-17 015	0	17 015
30. září 2020	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika				

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 31. března 2021

Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	416 278	Reziduální metoda	Průměrná cena 6 000 – 7500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-20 814	0	20 814

Pozemky pro budoucí výstavbu	234 969	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-11 748	0	11 748

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 31. března 2021 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 31. březnu 2021 činila 452 910 tis. Kč, vid poznámka 5.

## **4 Úvěry a půjčky**

Společnost v průběhu období 6 měsíců končícího 31. března 2021 splatila půjčku ve výši 150 000 tis Kč poskytnutou od komanditisty Společnosti FINEP HOLDING, SE.

(tis. Kč)	31. března 2021	30. září 2020
<b>Pohyblivá sazba:</b>		
S platností déle než jeden rok	0	150 000
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>

## **5 Vydané dluhopisy**

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003531105	3,95 p.a.	23. března 2026	zaknihovaná	3 000 000	112

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajištěny 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. březnu 2021 činila 452 910 tis. Kč (k 30. září 2020: 0 tis. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. březnu 2021 ve výši 332 017 tis. Kč (k 30. září 2020: 0 tis. Kč).

Společnost vydala konvertibilní, veřejně neobchodovatelné dluhopisy:

Název	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FBZ/B/2021	4 p.a.	31. prosince 2021	Listinná	1 000 000	300
FBZ/E/2023	2 p.a.	17. prosince 2023	Listinná	1 000 000	425

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. březnu 2021 ve výši 730 379 tis. Kč (k 30. září 2020: 523 542 tis. Kč).

Dluhopisy nabyla společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je ovládající společností Společnosti.

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 31. března 2021

## 6 Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	31. březnu 2021	30. září 2020
<b>Aktiva</b>		
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám*	0	0
Pohledávky vůči komplementáři	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Závazky</b>		
Přijaté půjčky od komanditisty	0	150 752
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	731 147	534 173
Závazky vůči komplementáři	63 193	87 123
<b>Závazky celkem</b>	<b>794 340</b>	<b>772 048</b>

## 7 Události po skončení účetního období a prohlášení oprávněných osob

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku.


Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za období 6 měsíců končící 31. března 2021.

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní finanční informace za období 6. měsíců končící 31. března 2021 věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti Společnosti.

18. května 2021

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

  
Ing. Michal Kocián  
ředitel

  
Ing. Štěpán Havlas  
ředitel