

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2023

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2023**Rozvaha**
k 31. březnu 2023

(tis. Kč)	31. března 2023	30. září 2022
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	1 318 049	1 167 202
Dlouhodobý hmotný majetek	3 923	3 986
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	0	0
Zaplacené zálohy	3 500	2 500
Ostatní finanční aktiva	7 921	7 921
Dlouhodobá aktiva celkem	1 333 393	1 181 609
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	378	378
Obchodní a jiné pohledávky	576	307
Zaplacené zálohy	134	904
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	905	481
Pohledávky z daní z příjmu	176	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 311	3 840
Krátkodobá aktiva celkem	6 480	5 910
Aktiva celkem	1 339 873	1 187 519
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající společníkům		
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	1 110	1 110
Nerozdělený zisk	7 009	6 752
Vlastní kapitál celkem	10 119	9 862
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	758 224	758 224
Půjčky od spřízněných stran	528 978	337 587
Přijaté zálohy	6	7
Obchodní a jiné závazky	0	0
Odložený daňový závazek	1 083	960
Dlouhodobé závazky celkem	1 288 291	1 096 778
Krátkodobé závazky		
Vydané dluhopisy	2 095	2 142
Závazky vůči komplementáři	37 664	72 699
Obchodní a jiné závazky	1 704	6 038
Daň z příjmů	0	0
Závazky z daně z přidané hodnoty	0	0
Krátkodobé závazky celkem	41 463	80 879
Závazky celkem	1 329 754	1 177 657
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 339 873	1 187 519

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2023**Výkaz úplného výsledku
za období 6 měsíců končící 31. března 2023**

(Srovnávací období je vykázáno ke 30. září 2022 z důvodu hospodářského roku začínající 1. října běžného roku)

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící	Období 6 měsíců končící
	31. březnu 2023	30. září 2022
Tržby	126	191
Ostatní provozní výnosy	0	8
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	65 000	111 189
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků	0	80
Spotřeba materiálu a energie	-149	-38
Marketingové náklady	0	-13
Zprostředkování spojené s prodejem	0	0
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty	-401	-580
Ostatní provozní náklady	-289	-2 627
Odpisy	-63	-40
Provozní zisk	64 224	108 170
Finanční výnosy	3	3
Finanční náklady	-26 181	-34 740
Zisk (+) ztráta (-) před daní z příjmů a převodem Výsledku hospodaření na komplementáře	38 046	73 433
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	- 37 665	- 72 699
Zisk před daní z příjmu	381	734
Daň z příjmů – splatná	0	0
Daň z příjmů – odložená	-123	-211
Čistý zisk za období	257	523
Úplný výsledek za období	257	523

**Výkaz změn vlastního kapitálu
za období 6 měsíců končící 31. března 2023**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
		kapitálové fondy		
Stav k 30.září 2021	2 000	1 110	6 229	9 339
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	523	523
Úplný výsledek za rok	0	0	523	523
Stav k 30. září 2022	2 000	1 110	6 752	6 752
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	257	257
Úplný výsledek za období	0	0	257	194
Stav za období 6 měsíců končící k 31. březnu 2023	2 000	1 110	7 009	10 119

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Mezitímní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 31. března 2023**Výkaz peněžních toků**
za období 6 měsíců končící 31. března 2023

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 31. března 2023	Období 6 měsíců končící 30. září 2022
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk před zdaněním	381	734
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy hmotného majetku	63	40
Čistá zisk z prodeje investic do nemovitostí	- 0	-80
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	- 65 000	-111 189
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	32 572	33 919
Ostatní nepeněžní operace	0	-14
Změny pracovního kapitálu:		
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	- 40 428	8 605
Snížení(+) zvýšení (-) peněžních prostředků	0	0
Na vázaných účtech		
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků	5 175	64 816
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:		
Zaplacená daň z příjmů	-48	-197
Zaplacené úroky	-10 921	-23 284
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři	-72 699	-98 727
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	- 150 905	-125 377
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	- 24 521	- 90 903
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	197	197
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-25 625	- 91 100
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Čerpání dluhopisů	00	-98 000
Splátky dluhopisů	0	- 65 000
Čerpání půjček	177 000	98 000
Splátky půjček	0	263 500
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	177 000	198 500
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	470	- 17 977
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	3 840	21 817
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	4 310	3 840

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2023

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 2023.

Společnost neviduje žádné operace, které by nebyly k 31. březnu 2023 ani k 30. září 2022 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.

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 31. března 2023 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)

Reálná hodnota k 1. říjnu 2022	1 167 202
Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků	85 847
Prodej pozemků	- 0
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	65 000
Reálná hodnota k 30. březnu 2023	1 318 049

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

31. března 2023	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky připravené na prodej sesterským společností	535 000	Reziduální metoda	Průměrná cena 6 000 -7500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	-5%	0%	5%
				-26 750	0	236 750
Pozemky pro budoucí výstavbu	783 049	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-3500Kč za m2 pozemku	-5%	0%	5%
				-39 152	0	39 152
30. září 2022	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2023

Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	535 000	Reziduální metoda	Průměrná cena 7 900 – 8 000 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-26 750	0	26 750
<hr/>						
Pozemky pro budoucí výstavbu	632 202	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-5 715Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-31 610	0	31 610

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 31. března 2023 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

4 Úvěry a půjčky

(tis. Kč)	31. března 2023	30. září 2022
Pohyblivá sazba:		
S platností déle než jeden rok	486 562	326 500
Celkem	486 562	326 500

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 2023 činila 535 000 tis. Kč.

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. březnu 2023 ve výši 535 000 tis. Kč (k 30. září 2022: 535 000 tis. Kč).

Společnost vydala konvertibilní, veřejně neobchodovatelné dluhopisy:

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

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. březnu 2023 ve výši 427 096 tis. Kč (k 30. září 2022: 381 760 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 2023

6 Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	31. březnu 2023	30. září 2022
Aktiva		
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám*	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů	228	133
Aktiva celkem	228	133
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	160 751	337 587
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	427 096	427 142
Závazky vůči komplementáři	37 665	72 699
Závazky celkem	625 512	837 428

7 Události po skončení účetního období a prohlášení oprávněných osob

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 2023.

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní finanční informace za období 6. měsíců končící 31. března 2023 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.

23. května 2023

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Michal Kocián
ředitel



Ing. Štěpán Havlas
ředitel