

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní finanční informace

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

za 6 měsíců končící 31. března 2025

V Praze dne: 15. 5. 2025



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Tomášem Zaňkem

FINEP

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2025

**Rozvaha
k 31. březnu 2025**

(tis. Kč)	31. března 2025	30. září 2024
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	1 381 062	1 196 644
Dlouhodobý hmotný majetek	5 380	6 057
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	0	0
Zaplacené zálohy	3 939	3 939
Peněžní prostředky na vázaných účtech	32 689	113 352
Dlouhodobá aktiva celkem	1 423 070	1 319 992
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	206	378
Obchodní a jiné pohledávky	20 355	50 900
Pohledávky vůči komplementáři	0	13 755
Zaplacené zálohy	218	83
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	15 085	1 129
Pohledávky z daní z příjmu	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9 507	732
Krátkodobá aktiva celkem	45 371	66 977
Aktiva celkem	1 468 441	1 386 969
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající společníkům		
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	1 110	1 110
Nerozdělený zisk	8 524	8 014
Vlastní kapitál celkem	11 634	11 124
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	424 948	471 071
Půjčky od spřízněných stran	973 602	744 818
Přijaté zálohy	7	7
Obchodní a jiné závazky	0	0
Odložený daňový závazek	1 020	866
Dlouhodobé závazky celkem	1 399 577	1 216 762
Krátkodobé závazky		
Vydané dluhopisy	5 055	157 415
Závazky vůči komplementáři	50 448	0
Obchodní a jiné závazky	1 727	1 147
Závazky z daní	0	521
Krátkodobé závazky celkem	57 230	157 083
Závazky celkem	1 456 807	1 375 845
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 468 441	1 386 969

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2025

Výkaz úplného výsledku za období 6 měsíců končící 31. března 2025

(Srovnávací období je vykázáno ke 30. září 2024 z důvodu hospodářského roku začínající 1. října běžného roku)

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící	
	31. březnu 2025	30. září 2024
Výnosy	256	635
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	81 172	40 820
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z prodeje investic do nemovitostí	6 694	20 667
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků	0	0
Spotřeba materiálu a energie	-23	-230
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty	-1 323	-2 400
Ostatní provozní náklady	-1 612	-715
Odpisy	-52	-126
Provozní zisk	85 112	58 651
Finanční výnosy	15	201
Finanční náklady	-34 013	-72 746
Zisk (+) ztráta (-) před daní z příjmů a převodem Výsledku hospodaření na komplementáře	51 112	- 13 894
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	- 50 448	13 755
Zisk před daní z příjmu	664	- 139
Daň z příjmů – splatná	0	131
Daň z příjmů – odložená	- 154	0
Čistý zisk za období	510	-8
Úplný výsledek za období	510	-8

Výkaz změn vlastního kapitálu za období 6 měsíců končící 31. března 2025

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem	
Stav k 30.září 2023	2 000	1 110	8 022	11 132	
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	- 8	-	8
Úplný výsledek za rok	0	0	- 8	- 8	
Stav k 30. září 2024	2 000	1 110	8 014	11 124	
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	5 10		5 10
Úplný výsledek za období	0	0	5 10	5 10	
Stav za období 6 měsíců končící k 31. březnu 2025	2 000	1 110	8 524	11 634	

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 31. března 2025

**Výkaz peněžních toků
za období 6 měsíců končící 31. březnu 2025**

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 31. března 2025	Období 6 měsíců končící 30. září 2024
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk před zdaněním	664	- 139
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy hmotného majetku	52	126
Čistá zisk z prodeje investic do nemovitostí	- 6 694	-20 667
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	- 81 172	-40 820
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	33 206	71 908
Ostatní nepeněžní operace	0	559
Změny pracovního kapitálu:		
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	- 30 250	-9 938
Snížení(+) zvýšení (-) peněžních prostředků	0	0
Na vázaných účtech		
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků	-54 360	- 9349
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:		
Zaplacená daň z příjmů	0	48
Zaplacené úroky	-72 307	-70 332
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři	13 755	-168 559
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	- 197 770	-247 164
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	- 24 991	- 63 555
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	0	375 818
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-24 991	309 940
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Čerpání dluhopisů	0	150 000
Splátky dluhopisů	- 321 000	0
Čerpání půjček	807 900	412 700
Splátky půjček	- 263 211	- 522 095
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	0	- 103 740
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	223 689	-63 135
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	928	- 359
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	732	1 091
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	9 507	732

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2025

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 2025.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 31. březnu 2025 ani k 30. září 2024 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 2025 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)	
Reálná hodnota k 1. říjnu 2024	1 196 644
Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků	103 246
Prodej pozemků	0
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	81 172
Reálná hodnota k 31. březnu 2025	1 381 062

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2025

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

31. března 2024	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem	562 528	Reziduální metoda	Průměrná cena 10 370 -13 400 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku -5% 0% 5% -28 126 0 28 126
Pozemky pro budoucí výstavbu	818 534	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-3 370Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku -5% 0% 5% -40 527 0 40 527

30. září 2024	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem	414 000	Reziduální metoda	Průměrná cena 10 200 – 10 400 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku -5% 0% 5% -20 700 0 20 700
Pozemky pro budoucí výstavbu	782 644	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-6 403Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku -5% 0% 5% -39 132 0 39 132

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 31. března 2025 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

4 Úvěry a půjčky

(tis. Kč)	31. března 2025	30. září 2024
Pohyblivá sazba:		
S platností déle než jeden rok	973 602	326 500
Celkem	973 602	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	5

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2025

Společnost vydala konvertibilní, veřejně neobchodovatelné dluhopisy:

Název	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FBZ/E/2026	5 p.a.	17.prosince 2026	Listinná	1 000 000	410

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

6 Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	31. březnu 2025	30. září 2024
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů - komandistista	0	30 351
Pohledávky vůči komplementáři	0	13 755
Pohledávky z obchodních vztahů	269	20 343
Aktiva celkem	269	64 449
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	973 602	153 544
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	415 055	567 415
Přijaté půjčky od společností ve skupině	0	317 527
Závazky z obchodních vztahů	0	0
Závazky vůči komplementáři	50 448	0
Závazky celkem	1 439 105	1 038 486

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 2025.

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní finanční informace za období 6. měsíců končící 31. března 2025 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.