

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní finanční informace

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém

za 6 měsíců končící 31. března 2024

V Praze dne: 21. 5. 2024



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 2024**Rozvaha**
k 31. březnu 2024

(tis. Kč)	31. března 2024	30. září 2023
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	1 374 306	1 497 782
Dlouhodobý hmotný majetek	6 120	3 860
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	0	0
Zaplacené zálohy	9 202	1 600
Ostatní finanční aktiva	9 423	9 423
Dlouhodobá aktiva celkem	1 399 051	1 512 665
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	378	378
Obchodní a jiné pohledávky	15 872	1 348
Pohledávky vůči komplementáři	82 187	0
Zaplacené zálohy	198	3 565
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	0	2 994
Pohledávky z daní z příjmu	48	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 019	1 091
Krátkodobá aktiva celkem	100 702	9 376
Aktiva celkem	1 499 753	1 522 041
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající společníkům		
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	1 110	1 110
Nerozdělený zisk	7 406	8 022
Vlastní kapitál celkem	10 516	11 132
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	334 020	334 020
Půjčky od spřízněných stran	578 771	584 174
Přijaté zálohy	7	7
Obchodní a jiné závazky	0	0
Odložený daňový závazek	1 179	1 393
Dlouhodobé závazky celkem	913 977	919 594
Krátkodobé závazky		
Vydané dluhopisy	568 343	412 121
Závazky vůči komplementáři	0	168 559
Obchodní a jiné závazky	4 490	10 496
Závazky z daní	2 427	139
Krátkodobé závazky celkem	575 260	591 315
Závazky celkem	1 489 237	1 510 909
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 499 753	1 522 041

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Mezitímní finanční informace za období
6 měsíců končící 31.března 2024**Výkaz úplného výsledku
za období 6 měsíců končící 31. března 2024**

(Srovnávací období je vykázáno ke 30. září 2023 z důvodu hospodářského roku začínající 1. října běžného roku)

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící		Období 6 měsíců končící
	31. březnu 2024		30. září 2023
Výnosy		377	810
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-	112 643	227 825
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z prodeje investic do nemovitostí		67 068	-409
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků		0	0
Spotřeba materiálu a energie		-29	-320
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-925	-1 741
Ostatní provozní náklady		-706	-816
Odpisy		-63	-126
Provozní zisk	-	46 921	225 223
Finanční výnosy		3	1 514
Finanční náklady		-36 083	-56 475
Zisk (+) ztráta (-) před daní z příjmů a převodem Výsledku hospodaření na komplementáře	-	83 016	170 262
Převod výsledku hospodaření na komplementáře		82 187	-168 559
Zisk před daní z příjmu	-	830	1 703
Daň z příjmů – splatná		0	0
Daň z příjmů – odložená		214	-433
Čistý zisk za období		616	1 270
Úplný výsledek za období		616	1 270

**Výkaz změn vlastního kapitálu
za období 6 měsíců končící 31. března 2024**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
		fondy		
Stav k 30.září 2022	2 000	1 110	6 752	9 862
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	1 270	1 270
Úplný výsledek za rok	0	0	1 270	1 270
Stav k 30. září 2023	2 000	1 110	8 022	11 132
Čistý zisk po zdanění - komanditista	0	0	-616	-616
Úplný výsledek za období	0	0	-616	- 616
Stav za období 6 měsíců končící k 31. březnu 2024	2 000	1 110	6 393	10 516

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Mezitímní účetní závěrka

za období 6 měsíců končící 31. března 2024

**Výkaz peněžních toků
za období 6 měsíců končící 31. března 2024**

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 31. března 2024	Období 6 měsíců končící 30. září 2023		
Peněžní toky z provozní činnosti:				
Zisk před zdaněním	-	830	1 703	
Úpravy o nepeněžní operace:				
Odpisy hmotného majetku	63	126		
Čistá zisk z prodeje investic do nemovitostí	-	0	409	
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	112 643	-227 825		
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	36 065	55 625		
Ostatní nepeněžní operace	0	-635		
Změny pracovního kapitálu:				
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	-	96 853	-5 315	
Snížení(+) zvýšení (-) peněžních prostředků Na vázaných účtech	0	0		
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků	-87 143	173 017		
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:				
Zaplacená daň z příjmů	-48	81		
Zaplacené úroky	-36 068	-21 772		
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři	-168 559	-72 699		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-	165 449	-97 285	
Peněžní toky z investiční činnosti:				
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	88 127	-	104 677	
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	95 991	1 513		
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	184 117	-	103 164	
Peněžní toky z finanční činnosti:				
Čerpání dluhopisů	150 000	0		
Splátky dluhopisů	0	- 15 000		
Čerpání půjček	57 251	221 300		
Splátky půjček	-	207 251	-	8 600
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-	17 740	-	197 700
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			928	- 2 749
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	1 091	3 840		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	2 019	1 091		

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2024

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 2024.

Společnost neviduje žádné operace, které by nebyly k 31. březnu 2024 ani k 30. září 2023 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 2024 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)	
Reálná hodnota k 1. říjnu 2023	1 497 782
Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků	20 415
Prodej pozemků	- 31 248
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	- 112 643
Reálná hodnota k 31. březnu 2024	1 374 306

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2024

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

31. března 2024 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	628 320	Reziduální metoda	Průměrná cena 13 600 -13 800	Změna tržní ceny pozemku		
			Kč za m2 hrubé podlažní plochy	-5%	0%	5%
				-31 416	0	31 416
Pozemky pro budoucí výstavbu	745 986	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-6 286Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-37 299	0	37 299

30. září 2023 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	749 672	Reziduální metoda	Průměrná cena 13 600 – 13 800	Změna tržní ceny pozemku		
			Kč za m2 hrubé podlažní plochy	-5%	0%	5%
				-37 400	0	37 400
Pozemky pro budoucí výstavbu	748 110	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-5 715Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-37 420	0	37 420

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 31. března 2024 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

4 Úvěry a půjčky

(tis. Kč)	31. března 2024	30. září 2023
Pohyblivá sazba:		
S platností déle než jeden rok	578 771	326 500
Celkem	578 771	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 2024 činila 628 320 tis. Kč.

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. březnu 2024 ve výši 313 037 tis. Kč (k 30. září 2023: 299 062 tis. Kč)

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k mezitímní finanční informaci
za období 6 měsíců končící 31. března 2024

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 2024 ve výši 404 538 096 tis. Kč (k 30. září 2023: 381 760 tis Kč).

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 2024	30. září 2023
Aktiva		
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám*	0	0
Pohledávky vůči komplementáři	82 187	0
Pohledávky z obchodních vztahů	97 855	895
Aktiva celkem	97 855	895
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	211 700	337 587
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	150 000	427 142
Závazky vůči komplementáři	0	72 699
Závazky celkem	361 700	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 2024.

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní finanční informace za období 6. měsíců končící 31. března 2024 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.