

# ***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2018

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2017**Rozvaha  
k 30. červnu 2018**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. června 2018</b>	<b>31. prosince 2017</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	585 204	558 431
Dlouhodobý hmotný majetek	827	843
Zaplacené zálohy	8 256	8 256
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>594 287</b>	<b>567 530</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Zásoby	305	305
Obchodní a jiné pohledávky	3 204	450
Zaplacené zálohy	20 043	15 076
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	21	136
Pohledávky z daní z příjmu	23	23
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 219	22 078
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>46 815</b>	<b>38 068</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>641 102</b>	<b>605 598</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	4 428	4 469
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>7 538</b>	<b>7 579</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Vydané dluhopisy	575 898	568 099
Půjčky od spřízněných stran	50 231	15 471
Přijaté zálohy	0	52
Odložený daňový závazek	613	601
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>626 742</b>	<b>584 223</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Obchodní a jiné závazky	6 820	13 796
Přijaté zálohy	2	0
Závazky z daně z přidané hodnoty	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>6 822</b>	<b>13 796</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>633 564</b>	<b>598 019</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>641 102</b>	<b>605 598</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2017**Výkaz úplného výsledku  
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 30. června 2018	Období 6 měsíců končící 30. června 2017
Tržby	15 903	15 209
Ostatní provozní výnosy	2	0
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	10 172	7 704
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků	-16 731	-15 857
Spotřeba materiálu a energie	-1	-5
Marketingové náklady	0	0
Zprostředkování spojené s prodejem	0	-240
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty	0	0
Ostatní provozní náklady	-966	-557
Odpisy	-16	-16
<b>Provozní zisk</b>	<b>8 364</b>	<b>6 238</b>
Finanční náklady	-11 344	-4 205
<b>Čisté finanční náklady</b>	<b>-11 344</b>	<b>-4 205</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-2 980</b>	<b>2 033</b>
Převod výsledků hospodaření na komplementáře	2 950	-2 013
Daň z příjmů – splatná	0	0
Daň z příjmů – odložená	-12	-11
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>-42</b>	<b>9</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>-42</b>	<b>9</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>228 786</b>	<b>231 896</b>
Čistý zisk po zdanění	0	0	940	940
Převod podílu na výsledku hospodaření na komplementáře	0	0	-931	-931
<b>Úplný výsledek za</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>228 795</b>	<b>231 905</b>
<b>Stav k 1. lednu 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 470</b>	<b>7 580</b>
Čistý zisk po zdanění	0	0	-2 992	-2 992
Převod podílu na výsledku hospodaření na komplementáře	0	0	2 950	2 950
<b>Úplný výsledek za rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 42</b>	<b>- 42</b>
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 448</b>	<b>7 538</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Mezitímní účetní závěrka

za období 6 měsíců končící 30. června 2017

**Výkaz peněžních toků  
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 30. června 2018	Období 6 měsíců končící 30. června 2017
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>		
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-2 980</b>	<b>2 033</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>		
Odpisy hmotného majetku	16	16
Čistá ztráta z prodeje investic do nemovitostí	831	648
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-10 172	-7 704
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	11 328	3 518
Ostatní nepeněžní operace	0	637
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>		
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	-7 606	-759
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků	-7 026	-5 013
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>		
Zaplacená daň z příjmů	0	0
Zaplacené úroky	-3 769	-3 769
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>-16 427</b>	<b>-10 393</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-33 332	-45 101
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	15 900	15 209
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-17 432</b>	<b>-29 892</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>		
Čerpání půjček	35 000	12 000
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>35 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>1 141</b>	<b>-28 285</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	22 078	35 647
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>23 219</b>	<b>7 362</b>

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 30. června 2017

### **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 neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 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 31. prosince 2016, 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 31. prosince 2017 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)	2018
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>558 431</b>
Nákup pozemků	33 332
Prodej pozemků	-16 731
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	10 172
<b>Reálná hodnota k 30. červnu</b>	<b>585 204</b>

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

30. června 2018	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Segment	(tis. Kč)	technika		
Česká republika – pozemky	585 204	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>
				-5%    0%    5%
				-29 260    0    29260
31. prosince 2017	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Segment	(tis. Kč)	technika		
Česká republika – pozemky	558 431	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>
				-5%    0%    5%
				-27 921    0    27 921

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 30. června 2018 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 30. června 2017

Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 30. červnu 2018 činila 176 310 tis. Kč, vid poznámka 5.

### **4 Úvěry a půjčky**

Společnost v průběhu období 6 měsíců končícího 30. června 2018 načerpala dlouhodobou půjčku ve výši 35.000 tis Kč poskytnutou od své ovládající osoby, která byla k 30. červnu 2017 ve výši 12 000 tis. Kč.

Smluvní úroková sazba půjčky od ovládající osoby byla stanovena na bázi ročního PRIBORu + dohodnuté marže. Půjčka Společnosti byla k 30. červnu 2017 denominována v českých korunách.

Společnost má následující načerpanou půjčku:

(tis. Kč)	30. června 2018	31. prosince 2017
<b>Pohyblivá sazba:</b>		
S platností déle než jeden rok	50 231	15 471
<b>Celkem</b>	<b>50 231</b>	<b>15 471</b>

### **5 Vydané dluhopisy**

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. července 2020	zaknihovan á	3 000 000	67

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 30. červnu 2017 činila 312.188 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 310 000 tis. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2018 ve výši 201 145 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 201 145 tis. Kč).

Společnost vydala v prosinci roku 2017 konvertibilní, veřejně neobchodovatelné dluhopisy:

Název	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FBZ/A/2020	4 p.a.	31. prosince 2020	Listinná	1 000 000	70
FBZ/B/2021	4 p.a.	31. prosince 2021	Listinná	1 000 000	300

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2018 ve výši 372 170 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 372 170 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.

K 30. červnu 2018 měla Společnost přijatou dlouhodobou půjčku od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 50 231 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 15 471 Kč).

Půjčka poskytnutá od ovládající osoby je úročena sazbou vycházející z ročního PRIBORu + marže 0,5%. Tato půjčka nebyla zajištěna a je splatná k 31. prosinci 2021.

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 30. června 2017


Komanditistovi a komplementáři nebyly k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

## **7 Události po skončení účetního období**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2018.

30. července 2018

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián  
ředitel

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas  
ředitel

