

# ***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019**Rozvaha**  
**k 30. červnu 2019**

| (tis. Kč)                                      | 30. června 2019        | 31. prosince 2018        |
|--|------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                  |                        |                          |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                       |                        |                          |
| Investice do nemovitostí                       | 654 560                | 669 434                  |
| Dlouhodobý hmotný majetek                      | 796                    | 812                      |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám           | 0                      | 40 009                   |
| Zaplacené zálohy                               | 7 849                  | 3 176                    |
| Ostatní finanční aktiva                        | 219 017                | 89 017                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>                | <b>882 222</b>         | <b>802 884</b>           |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                       |                        |                          |
| Zásoby   | 378                    | 378                      |
| Obchodní a jiné pohledávky                     | 8 595                  | 1 195                    |
| Zaplacené zálohy                               | 2 304                  | 2 332                    |
| Pohledávky z daně z přidané hodnoty            | 1887                   | 617                      |
| Pohledávky z daní z příjmu                     | 0                      | 0                        |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty       | 7655                   | 69 944                   |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                | <b>20 819</b>          | <b>74 466</b>            |
| <b>Aktiva celkem</b>                           | <b>903 041</b>         | <b>876 914</b>           |
|  | <b>30. června 2019</b> | <b>31. prosince 2018</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                               | 4 936                  | 4 470                    |
| Zisk za období                                 | -78                    | 466                      |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                  | <b>7 968</b>           | <b>8 046</b>             |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                 |                        |                          |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                      |                        |                          |
| Vydané dluhopisy                               | 886 712                | 856 046                  |
| Půjčky od spřízněných stran                    | 0                      | 0                        |
| Přijaté zálohy                                 | 0                      | 2                        |
| Odložený daňový závazek                        | 710                    | 710                      |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>               | <b>887 422</b>         | <b>856 758</b>           |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                      |                        |                          |
| Vydané dluhopisy                               | 0                      | 126                      |
| Závazky vůči komplementáři                     | 0                      | 1 869                    |
| Obchodní a jiné závazky                        | 7 649                  | 10 095                   |
| Přijaté zálohy                                 | 2                      | 20                       |
| Závazky z daně z přidané hodnoty               | 0                      | 0                        |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>               | <b>7 651</b>           | <b>12 110</b>            |
| <b>Závazky celkem</b>                          | <b>895 073</b>         | <b>868 866</b>           |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>        | <b>903 041</b>         | <b>876 914</b>           |

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019**Výkaz úplného výsledku  
za období 6 měsíců končící 30. června 2019**

| (tis. Kč)  | Období 6 měsíců končící |                 |
|--|-------------------------|-----------------|
|  | 30. června 2019         | 30. června 2018 |
| Tržby  | 36 244                  | 15 903          |
| Ostatní provozní výnosy                          | 0                       | 2               |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí   | - 16 843                | 10 172          |
| Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků     | -12 161                 | -16 731         |
| Spotřeba materiálu a energie                     | 0                       | -1              |
| Marketingové náklady                             | 0                       | 0               |
| Zprostředkování spojené s prodejem               | 0                       | 0               |
| Organizace a řízení spojená s budoucími projekty | 0                       | 0               |
| Ostatní provozní náklady                         | -1035                   | -966            |
| Odpisy   | -16                     | -16             |
| <b>Provozní zisk</b>                             | <b>6 189</b>            | <b>8 364</b>    |
| Finanční náklady                                 | -13959                  | -11 344         |
| <b>Čisté finanční náklady</b>                    | <b>-13959</b>           | <b>-11 344</b>  |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                        | <b>-- 7770</b>          | <b>- 2980</b>   |
| Převod výsledků hospodaření na komplementáře     | 7692                    | -2 950          |
| Daň z příjmů – splatná                           | 0                       | 0               |
| Daň z příjmů – odložená                          | -0                      | -12             |
| <b>Čistý zisk za období</b>                      | <b>-78</b>              | <b>-42</b>      |
| <b>Úplný výsledek za období</b>                  | <b>-78</b>              | <b>-42</b>      |

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za období 6 měsíců končící 30. června 2019**

| (tis. Kč)  | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál celkem |
|--|------------------|--------------------------|------------------|------------------------|
|  |                  |                          |                  |                        |
| <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                        | - 2992           | -2 992                 |
| Převod podílu na výsledku hospodaření na komplementáře   | 0                | 0                        | 2 950            | -2 950                 |
| <b>Úplný výsledek za</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>           |
| <b>Stav k 1. lednu 2019</b>                              | <b>2 000</b>     | <b>1 110</b>             | <b>4 936</b>     | <b>8 046</b>           |
| Čistý zisk po zdanění                                    | 0                | 0                        | -7 769           | - 7 769                |
| Převod podílu na výsledku hospodaření na komplementáře   | 0                | 0                        | 7 692            | 7 692                  |
| <b>Úplný výsledek za rok</b>                             | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>- 78</b>      | <b>- 78</b>            |
| <b>Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2019</b> | <b>2 000</b>     | <b>1 110</b>             | <b>4 781</b>     | <b>7 891</b>           |

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Mezitimní účetní závěrka  
za období 6 měsíců končící 30. června 2019**Výkaz peněžních toků**  
za období 6 měsíců končící 30. června 2019

| <b>(tis. Kč)</b>  | <b>Období 6 měsíců<br/>končící 30. června<br/>2019</b> | <b>Období 6 měsíců<br/>končící 30. června 2018</b> |
|---|--|--|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>                                    |  |  |
| <b>Zisk před zdaněním</b>   | -77 70   | -2 980   |
| <b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>  |  |  |
| Odpisy hmotného majetku   | 16   | 16   |
| Čistá ztráta z prodeje investic do nemovitostí                              | 15 631   | 831  |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                              | -16 843  | -10 172  |
| Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných                                      | 13 954   | 11 328   |
| Ostatní nepeněžní operace   | 0  | 0  |
| <b>Změny pracovního kapitálu:</b>   |  |  |
| Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv                                  | 38 792   | -7 606   |
| Snížení stavu obchodních a ostatních závazků                                | -13 296  | -7 026   |
| <b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>                      |  |  |
| Zaplacená daň z příjmů  | 0  | 0  |
| Zaplacené úroky   | -13 703  | -3 769   |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                               | <b>16 781</b>  | <b>-16 427</b>                                     |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                                  |  |  |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí                          | 0  | -33 332  |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí                                    | 20 929   | 15 900   |
| <b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>                             | <b>20 929</b>  | <b>-17 432</b>                                     |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>                                    |  |  |
| Čerpání půjček  | 30 000   | 35 000   |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                               | <b>30 000</b>  | <b>35 000</b>                                      |
| <b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> | <b>-67 710</b>   | <b>1 141</b>                                       |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období                  | 136 461  | 22 078   |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>             | <b>204 171</b>   | <b>23 219</b>                                      |

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha k mezitímní finanční informaci  
za období 6 měsíců končící 30. června 2019

### **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 neviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 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 2018 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

| (tis. Kč)  | 2019           |
|--|----------------|
| <b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>                           | <b>669 434</b> |
| Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků             | 7 267          |
| Prodej pozemků   | - 5 298        |
| Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí | -16 843        |
| <b>Reálná hodnota k 30. červnu</b>                         | <b>654 560</b> |

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

| 30. června 2019              | Ocenění   | Oceňovací             | Cena pozemků          | Citlivost (tis. Kč)             |
|------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Segment                      | (tis. Kč) | technika              |                       |                                 |
| Česká republika –<br>pozemky | 654 560   | Porovnávací<br>metoda | Průměrná cena pozemku | <b>Změna tržní ceny pozemku</b> |
|                              |           |                       |                       | -5% 0% 5%                       |
|                              |           |                       |                       | -32 728 0 32 728                |

| 31. prosince 2018            | Ocenění   | Oceňovací             | Cena pozemků          | Citlivost (tis. Kč)             |
|------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Segment                      | (tis. Kč) | technika              |                       |                                 |
| Česká republika –<br>pozemky | 669 434   | Porovnávací<br>metoda | Průměrná cena pozemku | <b>Změna tržní ceny pozemku</b> |
|                              |           |                       |                       | -5% 0% 5%                       |
|                              |           |                       |                       | -33 471 0 33 471                |

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 30. června 2019 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 2019

Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 30. červnu 2019 činila 319 491 tis. Kč, vid poznámka 5.

### **4 Úvěry a půjčky**

Společnost v průběhu období 6 měsíců končícího 30. června 2019 načerpala dlouhodobou půjčku ve výši 30.000 tis Kč poskytnutou od své ovládající osoby, která byla k 30. červnu 2018 ve výši 35 000 tis. Kč.

Půjčka byla poskytnutá jako bezúročná. Půjčka Společnosti byla k 30. červnu 2019 denominována v českých korunách.

Společnost má následující načerpanou půjčku:

| <b>(tis. Kč)</b>               | <b>30. června 2019</b> | <b>31. prosince 2018</b> |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Pohyblivá sazba:</b>        |                        |                          |
| S platností déle než jeden rok | 30 000                 | 0                        |
| <b>Celkem</b>                  | <b>30 000</b>          | <b>0</b>                 |

### **5 Vydané dluhopisy**

| <b>Název</b>               | <b>ISIN</b>  | <b>Kupón (%)</b> | <b>Datum splatnosti</b> | <b>Podoba</b>   | <b>Jmenovitá hodnota</b> | <b>Počet kusů</b> |
|----------------------------|--------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. | CZ0003515496 | 3,75 p.a.        | 19. července 2020       | zaknihovan<br>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 2019 činila 319 491 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 341 632 tis. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2019 ve výši 201 145 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 201 145 tis. Kč).

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

| <b>Název</b> | <b>Kupón (%)</b> | <b>Datum splatnosti</b> | <b>Podoba</b> | <b>Jmenovitá hodnota</b> | <b>Počet kusů</b> |
|--------------|------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| 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               |
| FBZ/C/2020   | 2 p.a.           | 31. prosince 2020       | Listinná      | 1 000 000                | 230               |
| FBZ/D/2020   | 2 p.a.           | 31. prosince 2020       | Listinná      | 1 000 000                | 57                |

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2019 ve výši 650 611 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 650 611 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 2019 měla Společnost přijatou dlouhodobou půjčku od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 30 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 Kč). V měsíci lednu 2019 by provedena splátka půjčky poskytnuté v prosinci 2018 ve výši 40 000 tis. Kč od společnosti SHELIA s.r.o..

Půjčka poskytnutá od ovládající osoby není úročena. 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 2019

Komanditistovi a komplementáři nebyly k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 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 2019.

30. července 2019

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND



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



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