

Průvodní zpráva – II. tranše

Korekce výstupu v nabídce investiční příležitosti pro I. tranši

V sekci *Finanční analýza* byl tabulce *Ukazatele projektu* chybně uveden *Celkový zisk před zdaněním* ve výši 19,6 mil. Kč, správná hodnota měla být 15,8 mil. Kč. Ostatní hodnoty v tabulce byly správné.

Nejedná se o změnu klíčového ukazatele pro hodnocení dostatečné profitability projektu, tím je zejména hodnota ukazatele ROIC. Hodnota ROIC nebyla touto chybou ovlivněna, takže naše hodnocení zůstává beze změny. Za toto nedopatření se omlouváme.

Přehled nejdůležitějších změn (tento přehled však nenahrazuje Investiční analýzu II. tranše):

- Podmínky pro uskutečnění čerpání I. tranše byly splněny, včetně zřízení zástavního práva ve prospěch úvěrujícího.
- Druhá tranše je poskytována formou uzavření nové úvěrové smlouvy. **Obě úvěrové smlouvy budou shodně zajištěny, mají stejné podmínky a splácení úvěrů bude po celou dobu probíhat proporčně dle výše neuhrazených jistin úvěrů k celkovému dluhu** (tento princip je nastaven v dohodě o rozvrhu finančního plnění uzavřené mezi upvest s.r.o. a Rezidence Javor s.r.o.). Z toho důvodu nazýváme druhou úvěrovou smlouvu výrazem II. tranše.
- Účelem II. tranše úvěru je financování části nákladů na stavební realizaci projektu. Čerpání úvěru bude probíhat nanejvýš ve třech platbách. Minimální načerpaná částka bude činit 3,0 mil. Kč.
- Developer uzavřel v mezidobí úvěrovou smlouvu na 10 mil. Kč za účelem financování části stavebních nákladů souvisejících s projektem. Upvest s navázáním úvěru souhlasí, s podmínkou dodatečného zajištění (viz bod níže) a s podmínkou podřízení tohoto úvěru veškerým stávajícím i budoucím pohledávkám upvest vůči developerovi. Více je uvedeno v dokumentu *Investiční analýza projektu Rezidence Javor II. tranše* v sekci *Právní prověrka*, která byla významně aktualizována
- Povinností úvěrovaného je nově uzavření dodatků ke smlouvám o smlouvách budoucích kupních („SoSBK“) na jednotky v zástavě Upvest, které ukládají kupujícím povinnost uhradit doplatky kupních cen po kolaudaci jednotek na účet Upvest. Pokud by výše doplatek z jednotek v zástavě nebyla dostatečná pro splacení kompletní jistiny úvěru od Upvest, budou tyto dodatky doplněny navíc k dalším bytovým jednotkám tak, aby celková výše doplatek kupních cen byla dostačující pro splacení celkově poskytnuté jistiny.
- K datu 31. července 2019 byly podepsány SoSBK na 30 z celkem 37 bytových jednotek v prodejních cenách 95,5 mil. Kč. Oproti analýze I. tranše došlo k zasloužení jedné další bytové jednotky.
- Odhad celkového zisku projektu před zdaněním se oproti analýze pro I. tranši snížil z 15,8 mil. Kč na 12,3 mil. Kč. Je to způsobeno jednak navýšením finančních nákladů o náklady na II. tranši a na úvěr od společnosti Pilsco s.r.o., u kterého však dojde k hrazení finančních nákladů až po úplném splacení úvěru upvest. Dále došlo ke snížení očekávaných výnosů ze 128,6 mil. Kč na 126,9 mil. Kč z důvodu nižších prodejních cen parkovacích stání. Celková ziskovost projektu je dle našeho názoru stále dostatečná a další čerpání úvěru od Upvest je možné poskytnout i vzhledem hodnotě zastavených jednotek a dalším zajišťovacím instrumentům.
- Aktuální kapitálová struktura projektu z pohledu očekávaných celkových investičních nákladů ve výši 114,6 mil. Kč:

	Velikost	Podíl	Věřitel	Zástavní právo k jednotkám projektu výstavby	Finanční náklad do předpokládané splatnosti
Úvěr od Upvest	23,0 mil. Kč	20,0 %	upvest s.r.o.	ano	2,3 mil. Kč
Úvěr od Pilsco	10,0 mil. Kč	8,7 %	Pilsco s.r.o.	ano	0
Vlastní zdroje developera	81,6 mil. Kč	71,3 %	Rezidence Javor, s.r.o.	-	

Pozn. Do vlastních zdrojů developera se započítávají i peněžní prostředky obdržené na základě podepsaných SoSBK, které tvoří jejich podstatnou část.

Průběh stavební realizace projektu

Upvest požádal o názor technického znalce, který dle znaleckého posudku ze dne 27.8.2019 a fotografií z obhlídky stavby považuje kolaudaci bytových jednotek v hlavní rekonstruované budově do 31.3.2020 za reálnou. Předpokládáme, že ke splacení úvěru dojde v průběhu druhého kvartálu 2020 tedy dříve, než jaký byl původní předpoklad.