

Průvodní zpráva – III. tranše

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

- Podmínky pro uskutečnění čerpání I. a II. tranše byly splněny, včetně zřízení zástavního práva ve prospěch úvěvujících.
- Účelem III. tranše úvěru je financování části nákladů na stavební realizaci projektu. Čerpání proběhne ve dvou čerpáních, prvním ve výši 6 mil. Kč a druhém ve výši 4 mil. Kč.
- Třetí tranše je poskytována formou uzavření nové úvěrové smlouvy. **Třetí úvěrová smlouva bude zajištěna stejnými zajišťovacími instrumenty jako první dvě, má ovšem odlišnou úrokovou sazbu a způsob splácení úroků i jistiny úvěru.**
- Splátky úroků budou investorům vypláceny měsíčně k poslednímu dni kalendářního měsíce po úplném splacení dluhu z I. a II. úvěrové smlouvy. **Úroky vypočítané po dobu, kdy ještě předchází úvěrové smlouvy splacení nebyly, budou vyplaceny v poslední den měsíce následujícího po splacení dluhu z prvních dvou úvěrových smluv.** Jistina začne být taktéž splácena až po úplném splacení I. a II. tranše, a to průběžně z prodejů jednotek projektu po jeho dokončení oproti výmazu zástavního práva, nejpozději k datu konečné splatnosti.
- V případě přistoupení ke zpeněžení zástavy v rámci exekučního či insolvenčního řízení budou takto vymožené prostředky použity ke splacení dluhu ze všech tří úvěrových smluv poměrově ve vztahu k momentální výši dluhu. Nebere se tedy ohled na skutečnost, že již mohlo dojít ke splacení části dluhu z první a druhé úvěrové smlouvy.
- Povinností úvěrovaného je stále také uzavření dodatků ke smlouvám o smlouvách budoucích kupních („SoSBK“), které ukládají kupujícím povinnost uhradit doplatky kupních cen po kolaudaci jednotek na účet Upvest. Celková suma doplatek kupních cen musí dosahovat výše celkové jistiny úvěrů od Upvest.
- K datu 30. listopadu 2019 byly podepsány SoSBK na 32 z celkem 37 bytových jednotek v prodejních cenách 101,5 mil. Kč.
- Odhad celkového zisku projektu před zdaněním se oproti analýze pro II. tranši snížil z 12,3 mil. Kč na 11,1 mil. Kč. Je to způsobeno navýšením finančních nákladů o náklady na III. Tranši. Celková ziskovost projektu je vzhledem k fázi stavební realizace 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 115,8 mil. Kč:

	Financování	Podíl	Věřitel	Zástavní právo k jednotkám projektu výstavby	Finanční náklad do předpokládané splatnosti
Úvěr od Upvest	33,0 mil. Kč	28,5 %	upvest s.r.o.	ano	3,5 mil. Kč
Úvěr od Pilsco	10,0 mil. Kč	8,6 %	Pilsco s.r.o.	ano	0,6 mil. Kč ¹
Vlastní zdroje developera ²	72,8 mil. Kč	62,9 %	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

Na základě znaleckého posudku ze dne 29.11.2019 (zadaného developerem) byly v hlavní budově dokončeny demoliční a vyklízecí práce, z 98 % jsou dokončeny vnitřní vyzdívky, stavební úpravy stropů, rozvody vody, odpadů a elektro rozvody, osazení nových oken. Ve všech patrech jsou již dokončeny omítky, betony podlah s rozvodem topení, jsou osazeny křbové vložky a jsou dokončeny rozvody vzduchotechniky. Ve čtyřech patrech jsou dokončeny obklady a dlažby. Je dokončena výměna střešní krytiny. Probíhají práce na osazení balkonů a zateplení fasády. Byla zkompletována kotelna a bude zahájeno temperování budovy. V nové části přístavby proběhla betonáž železobetonové konstrukce II. a I. podzemního podlaží. Znalec považuje kolaudaci bytových jednotek v zástavě Upvest, které jsou součástí I. Etapy projektu a jsou umístěny v hlavní rekonstruované budově,

¹ Úroky pro Pilsco budou hrazeny až do skončení úvěrového vztahu úvěrovaného s Upvest v maximální výši 6,0 % p.a. až po úrocích pro Upvest a za podmínky, že se tím úvěrovaný nedostane do finančních potíží

² Do vlastních zdrojů developera se započítávají i peněžní prostředky obdržené na základě podepsaných SoSBK, které tvoří jejich podstatnou část.

do 31.3.2020 za reálnou. (Pozn. Upvest – v sekci právní prověrka je popsán závazek developera provést kolaudaci jednotek v rámci I. etapy projektu do 31.3.2020, který vychází z dodatku ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní).

Náklady potřebné pro dokončení I.etapy

Znalec odhaduje náklady potřebné pro dokončení I. etapy projektu v období prosinec 2019 až březen 2020 ve výši 16,7 mil. Kč. Tyto náklady budou částečně hrazeny z úvěru od Upvest a z části z plateb kupních cen od klientů na základě podepsaných SoSBK.