

# Pololetní zpráva

Bridge nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s.  
zpracovaná k 30. červnu 2010

## a) **Název podílového fondu a ISIN**

Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen fond) obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení (ISIN) podílového listu je CZ0008473139.

## b) **Investiční společnost, která fond obhospodařuje**

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: FINESKO investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, PSČ 130 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

## c) **Údaje o portfoliu manažerech**

**Ing. Vít Volhejn**, narozen 18.05.1964, bytem Praha 9, Dvořištská 1458, PSČ 198 00

Je absolventem ČVUT - fakulta elektrotechnická v Praze v oboru technická kybernetika. Předseda představenstva FINESKO a.s. v letech 2004-2008. Předseda představenstva IMP Leas a.s. (GE Money Auto a.s.) v letech 1994-1999. Dlouhodobá praxe ve finančních společnostech.

## d) **Údaje o depozitáři fondu**

Depozitářem po celou dobu existence fondu je Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00.

## e) **Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku**

Kromě depozitáře není žádná další osoba, která by zajišťovala úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

## f) **Údaje o obchodnících s cennými papíry fondu**

V rozhodném období služeb žádného obchodníka s cennými papíry fond nevyužíval.

## g) **identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku podílového fondu**

Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty a termínovanými vklady a dále z nemovitostní složky. Přehled nemovitostí je uveden v odstavci k).

**h) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech**

FINESKO investiční společnost, a.s. ani fond nevedla a nevede žádné soudní ani rozhodčí spory.

i) **Údaje z rozvahy a z výkazu zisků a ztrát**

Rozvaha a výkaz zisku a ztrát k 30.06.2010

ROZVAHA							
v zjednodušeném rozsahu k				Název, sídlo a IČ účetní jednotky			
30.6.2010				Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. Na Rovnosti 2244/5 130 00 Praha 3 27647188			
Účetní období				2010			
zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.							
označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé	
a	b	č.	Brutto	Korekce	Netto	úč.období	
		c	1	2	3	Netto	
						4	
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	01	0	0	0	0	
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry	02	0	0	0	0	
2a	státní cenné papíry	03	0	0	0	0	
2b	ostatní	04	0	0	0	0	
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	05	18 748	0	18 748	3 545	
3a	splatné na požádání	06	248	0	248	3 545	
3b	ostatní pohledávky	07	18 500	0	18 500	0	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	0	0	0	0	
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0	
4b	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0	
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0	
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0	
5b	ostatních subjektů	13	0	0	0	0	
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0	
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0	
7a	v bankách	16	0	0	0	0	
7b	v ostatních subjektech	17	0	0	0	0	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	0	0	0	0	
8a	v bankách	19	0	0	0	0	
8b	v ostatních subjektech	20	0	0	0	0	
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0	
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0	
9b	goodwill	23	0	0	0	0	
9c	ostatní	24	0	0	0	0	
10	Hmotný majetek	25	21 449	0	21 449	0	
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0	
10b	ostatní	27	21 449	0	21 449	0	
11	Ostatní aktiva	28	20	0	20	0	
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0	
13	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0	
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>40 217</b>	<b>0</b>	<b>40 217</b>	<b>3 545</b>	

označ.	PASIVA	řád.	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	č. c	5	6
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	0	0
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	0	0
2a	splatné na požádání	05	0	0
	v tom: úsporné	06	0	0
2b	ostatní závazky	07	0	0
2ba	v tom: 2ba) úsporné se splatností	08	0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou	09	0	0
2bc	termínové se splatností	10	0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou	11	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	12	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry	13	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	14	0	0
4	Ostatní pasiva	15	78	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	65	0
6	Rezervy	17	14	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	18	0	0
6b	na daně	19	14	0
6c	ostatní	20	0	0
7	Podřízené závazky	21	0	0
8	Základní kapitál	22	0	0
8a	v tom: splacený základní kapitál	23	0	0
9	Vlastní akcie	24	0	0
10	Emisní ážio	25	0	0
11	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	26	0	0
11a	povinné rezervní fondy	27	0	0
11b	rezervní fondy k vlastním akciím	28	0	0
11c	ostatní rezervní fondy	29	0	0
11d	ostatní fondy ze zisku	30	0	0
11e	v tom: Rizikový fond	31	0	0
12	Rezervní fond a nové ocenění	32	0	0
13	Kapitálové fondy	33	39 672	3 544
14	Oceňovací rozdíly	34	0	0
14a	z majetku a závazku	35	0	0
14b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
14c	z přepočtu účastí	37	0	0
15	Neuhrazený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchoz	38	94	0
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	294	1
17	Vlastní kapitál	40	40 060	0
	<b>PASIVA CELKEM</b>	41	<b>40 217</b>	<b>3 545</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**

30.6.2010

 Účetní období  
20

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

 Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO IS, a.s.  
Na Rovnosti 2244/5  
130 00 Praha 3  
27647188

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
<b>1</b>	<b>Výnosy z úroku a podobné výnosy</b>	<b>01</b>	<b>33</b>	<b>2</b>
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	0	0
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>03</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
<b>3</b>	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	v tom:	06		
3a	výnosy z účasti s podstatným vlivem	07	0	0
3b	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	08	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů	09	0	0
<b>4</b>	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>12</b>	<b>486</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>15</b>	<b>211</b>	<b>0</b>
	z toho:	16	0	0
9a	náklady na zaměstnance	17	0	0
9aa	mzdy a platy	18	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění	19	0	0
9b	ostatní správní náklady	20	211	0
<b>10</b>	<b>Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10a	použití rezerv k hmotnému majetku	22	0	0
10b	použití opravných položek k hmotnému majetku	23	0	0
10c	použití opravných položek k nehmotnému majetku	24	0	0
<b>11</b>	<b>Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11a	odpisy hmotného majetku	26	0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku	27	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	28	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku	29	0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	30	0	0
<b>12</b>	<b>Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	33	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	34	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	35	0	0
<b>13</b>	<b>Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	37	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky	38	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	39	0	0
<b>14</b>	<b>Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>Použití ostatních rezerv</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>Tvorba ostatních rezerv</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18</b>	<b>Použití ostatních opravných položek</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19</b>	<b>Tvorba ostatních opravných položek</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>20</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>46</b>	<b>308</b>	<b>2</b>
<b>21</b>	<b>Mimofádné výnosy</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22</b>	<b>Mimofádné výnosy</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimofádné činnosti před zdaněním</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>50</b>	<b>14</b>	<b>0</b>
<b>25</b>	<b>Podíl na ziscích (ztrátách) dceřinných a přidružených společností</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>26</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>53</b>	<b>294</b>	<b>2</b>

**j) Doplnkové údaje k hospodářské situaci fondu**

<b>Dodatečné údaje - DOFO30_11 - Dodatečné údaje k výroční a pololetní zprávě FKI</b>		
		1
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování	1	40060
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	2	38220110
Vlastní kapitál připadající na 1 akcii nebo na 1 PL	3	1.048000
Jmenovitá hodnota akcie nebo podílového listu	4	1.00

<b>Dodatečné údaje - DOFO30_12 - Výše nákladů za správu fondu</b>		
		1
Úplata určená IS za obhospodařování IF nebo PF	1	174
Další peněž.částky, které byly převedeny z účtu IF na účet IS	2	
Úplata depozitáři	3	37
Poplatky za audit	4	0
Přirážky, které šly do majetku IS	5	95
Srážky, které šly do majetku IS	6	0
Veškeré poplatky za právní a poraden.služby mimo poplatky IS	7	0
Poplatky obchodníkovi s CP (Σ)	8	
Poplatky obchodníkovi s CP - transakční	9	
Poplatky obchodníkovi s CP - ostatní	10	
Registrační poplatky	11	
Ostatní správní náklady	12	

<b>Podílové listy otevřeného podílového fondu - DOFO30_21 - Vydané a odkoupené podílové listy v OPF</b>		
		1
Počet podílových listů vydaných OPF	1	45427267
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy	2	47345
Počet podílových listů odkoupených z OPF	3	11158067
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy	4	11626

## k) informace o nemovitostech v majetku fondu

### A. Příbyslav č.p. 3

#### 1. Druh nemovitosti

budova – dům občanské vybavenosti

Adresa - Příbyslav, Bechyňovo nám. č.p. 3

#### 2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 56,522%.

#### 3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

#### 4. Způsob a popis využití

Budova je z 99% pronajata a využívána.

#### 5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje David Wagner na základě smlouvy o správě a údržbě nemovitosti.

#### 6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

### B. Kanceláře Náchod

#### 1. Druh nemovitosti

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817

#### 2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Stavebně technický stav objektu je dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti nejsou staticky narušeny. Údržba je mírně zanedbaná. Dům prochází rekonstrukcí. Míra opotřebení stavby zjištěná analytickou metodou je 34,75%.

#### 3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

#### 4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

#### 5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Pavel Kvapil člen představenstva FINESKO investiční společnost, a.s.

#### 6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

Tabulka

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Podíl na nemovitosti	Reálná hodnota	Požizovací cena
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	50307/354457	4 327 tis. Kč	4 327 tis. Kč
Příbyslav	Bechyňovo nám. 3	St. 20	Příbyslav	1/1	4 658 tis. Kč	4 658 tis. Kč

## I) Popisná část

### **Stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu**

V první polovině roku 2010 došlo k prudkému zvýšení vlastního kapitálu fondu, což umožní fondu nakoupit nové nemovitosti, nicméně proces nákupu nemovitostí probíhá v řádu měsíců a krátkodobě tak došlo ke zvýšení podílu likvidní složky portfolia. Při současné úrovni úrokových sazeb likvidní složka snižuje celkovou výkonnost fondu. Po realizaci nákupů nemovitostí, ale opět dojde ke zvýšení výnosů ve formě vybíraného nájemného.

### **Důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu**

Jak již bylo zmíněno výše, hospodářský výsledek je ovlivněn zejména rozložením aktiv mezi likvidní a nemovitostní složku. Náklady fondu jsou tvořeny zejména poplatky za obhospodařování a depozitáře. Likvidní složka v současné době přináší jen malé výnosy a proto je snahou ji udržovat na co nejmenší úrovni s ohledem na příslušné limity.

## 12. Osoba odpovědná za pololetní zprávu

Příjmení a jméno: Ing. Jan Drápal  
Funkce: Člen představenstva  
Kontakt: [jan.drapal@FINESKO.cz](mailto:jan.drapal@FINESKO.cz)