

Pololetní zpráva

Bridge nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s.
zpracovaná k 30. červnu 2012

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, Olšanská 55/5, PSČ 130 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

c) Údaje o portfolio 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 jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

| Adresa – obec | Adresa – ulice | Parcelní číslo | Katastrální území | Reálná hodnota | Pořizovací cena |
|----------------------|-----------------------|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Náchod | Raisova 1817 | St. 2943/2, St. 2944 | Náchod | 6 400 tis. Kč | 6 527 tis. Kč |
| Přibyslav | Bechyňovo nám. 3 | St. 20 | Přibyslav | 4 400 tis. Kč | 4 658 tis. Kč |
| Borohrádek | | st. 730, st. 731, st. 732, st. 733, st. 957, st. 958, st. 306 | Borohrádek | 10 541 tis. Kč | 10 541 tis. Kč |
| Lázně Bohdaneč | Na Lužci 658 | st. 2153/1, st. 2153/2, st. 2152/2, st. 1144/34 | Lázně Bohdaneč | 11 184 tis. Kč | 11 019 tis. Kč |
| Borohrádek | Borohrádek čp.586 | st. 741, st. 740 | Borohrádek | 3 514 tis. Kč | 3 514 tis. Kč |
| Kralupy nad Vltavou | Rybova 17 | St. 5/2 | Kralupy nad Vltavou | 12 000 tis. Kč | 13 232 tis. Kč |
| Jesenice | Budějovická 922 | st. 1001, st. 177, st. 1002 | Jesenice u Prahy | 17 255 tis. Kč | 17 225 tis. Kč |

h) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

i) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Počet emitovaných PL: 51 242 584 ks

j) Údaje o vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list

VK/PL : 1,1729

k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Od počátku roku se skladba téměř nezměnila. Předpokládáme nákup nových nemovitostí do portfolia fondu (realizace srpen 2012), což ale

při předpokládaném nárůstu nových investic nebude mít zásadní dopad na strukturu majetku.

| Druh instrumentu | Ocenění v CZK | Podíl na aktivech | Podíl na vl. kapitálu |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| Akcie | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Dluhopisy (vč. AÚV) | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Podílové listy | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Ostatní c.p. | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Nemovitosti | 66 512 000,00 | 73,87% | 110,67% |
| Majetkové účasti v NS | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Běžné účty + pokladní hotovost celkem | 3 199 083,78 | 3,55% | 5,32% |
| Termínové vklady | 18 730 000,00 | 20,80% | 31,16% |
| Poskytnuté půjčky | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Pohledávky | 1 495 689,19 | 1,66% | 2,49% |
| Ostatní aktiva | 99 140,93 | 0,11% | 0,16% |
| Aktiva Celkem | 90 035 913,90 | 100,00% | 149,81% |
| Přijaté půjčky | 28 715 676,02 | 31,89% | 47,78% |
| Výnosy příštích období | 464 365,30 | 0,52% | 0,77% |
| Závazky | 755 834,85 | 0,84% | 1,26% |
| Vlastní kapitál | 60 100 037,73 | 66,75% | 100,00% |

l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti: 654 463,56 Kč (2% p.a. z průměrného ročního VK)

m) Údaje o úplatě depozitáři

Úplata depozitáři: 98 169,54 Kč (0,25% p.a.z VK + DPH)

n) Údaje o vlastní kapitálu a vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list

| Údaje k: | VK | VK/PL |
|-------------|------------------|-----------|
| 30. 6. 2010 | 40 025 281,83 Kč | 1,0472 Kč |
| 30. 6. 2011 | 50 836 540,76 Kč | 1,1155 Kč |
| 30. 6. 2012 | 60 100 037,73 Kč | 1,1729 Kč |

o) 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, katastrální území (dále jen k.ú.) Příbyslav č. 735698, obec 569321 Příbyslav

2. Stáří budovy

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 Waigner na základě smlouvy o správě a údržbě nemovitosti.

6. Označení metody použité pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

B. Kanceláře Náchod

1. Druh nemovitosti

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817, k.ú. Náchod č. 701262, obec 573868 Náchod, jednotky č. 104,105,106 a 107

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Kompletní rekonstrukce dokončena 2011.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

C. Výrobní a skladovací haly s ubytovnou Borohrádek

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Ubytovací zařízení

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 35 a nemovitosti na stavebních pozemcích 730,731,732,733,957a 958 bez čp/če, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Ubytovna – v průměrném technickém stavu. Míra opotřebení stavby provedená odborným odhadem je 55%, stáří 40 let

Výrobní haly – v průměrném technickém stavu, hlavní hala míra opotřebení 70%, ostatní 50% - 80%, stáří 31 – 36 let

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

D. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Adresa – Na Lužci 658, Lázně Bohdaneč, k.ú. Lázně Bohdaneč č. 606171, obec 574767 Lázně Bohdaneč

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Stáří budovy je 89 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

E. Administrativní budova Borohrádek

1. Druh nemovitosti

Administrativní objekt

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 586, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

2. Stáří budovy

Stáří budovy je 40 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

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

4. Způsob a popis využití

Budova je ze 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

F. Rodinný dům Štěpánov nad Svratkou

1. Druh nemovitosti

Objekt k bydlení

Adresa – Štěpánov nad Svratkou č.p. 78, k.ú. Štěpánov nad Svratkou č. 763462, obec 596884 Štěpánov nad Svratkou.

2. Stáří budovy

Stáří 105 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího dalšího prodeje, dle ust. §53 odst. 3 písm. b) zákona o kolektivním investování. Představenstvo společnosti rozhodlo o změně účelu, pro který je vlastněna tj. za účelem dalšího provozování. Důvodem je, že nemovitost je pronajata a cash flow z jejího provozování je stabilní a vyšší než případný zisk z jejího prodeje. Vzhledem k celkové hodnotě nemovitosti je dopad této změny na fond neutrální.

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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

G. Rodinný dům Nový Bydžov

1. Druh nemovitosti

Objekt k bydlení

Adresa – Nový Bydžov Třída B. Smetany č.p. 1253, k.ú. Nový Bydžov 707163, obec 570508 Nový Bydžov

2. Stáří budovy

Stavba z roku 1907, modernizována v roce 1986

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

H. Kralupy nad Vltavou

1. Druh nemovitosti

Výroba

Adresa – Kralupy nad Vltavou Rybova 17, k.ú. Kralupy nad Vltavou č. 672718, obec 534951 Kralupy nad Vltavou

2. Stáří budovy

Základní část domu pochází z roku 1910, dům v současné podobě byl dokončen po 2. světové válce. V roce 1983 byl objekt rekonstruován na výrobní lahůdek, další rekonstrukce proběhly v r. 2005, 2010 – 2011.

3. Účel nabytí nemovitosti

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

4. Způsob a popis využití

Budova je z 14% pronajata a využívána. Momentálně nevyužitá část se nabízejí k pronájmu.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

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

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

I. Jesenice

1. Druh nemovitosti

Ubytovací zřízení

Adresa – Jesenice Budějovická 922, k.ú. Jesenice u Prahy 658618, obec 539325 Jesenice

2. Stáří budovy

Stáří budovy je cca 16 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

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

4. Způsob a popis využití

Budova je z 55% 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 bylo provedeno na základě výnosové metody.

p) další podstatné informace o nemovitostech v majetku fondu

Všechny nemovitosti v majetku fondu jsou momentálně pronajaty, aktuální průměr hrubých výnosů z pronájmů vůči aktuální hodnotě nemovitostí činí 8,12%. Prostory, které nejsou pronajaty jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu).