



**Crowdfunding**  
**Analýza postoupení podílu na úvěru**

**CASSOVAR BUSINESS CENTER I 2410**

Košice Žriedlová 11

Kancelářský komplex s retailovou galerií



# Obsah

Shrnutí projektu	3
Fundraising	3
Crowdfunding v kostce	4
Pohledávkový crowdfunding	4
Struktura financování projektů	5
Skupina INTEFI	6
Parametry investičního produktu (CZK)	7
Úročení	8
Popis projektu	9
Kapitálová struktura projektu	9
Informace o nemovitosti	12
Souhrn	12
Tržní hodnota nemovitosti	12
Výnosový profil	12
Nájemní smlouvy	12
Komentář	13
Popis nemovitosti	14
Lokalita	15
Dostupnost	15
Lokace nemovitosti	16
Držení nemovitosti	18
Komentář ke kancelářskému trhu	19
Kancelářské budovy v Košicích	19
Vývojový kanál	19
Plánované kancelářské projekty v Košicích	19
Nájemní trh v Košicích	20
Popis vybraných investičních rizik	21
Obecná rizika vztahující se k financování komerčních nemovitostí	21
Riziko dostatečných příjmů	21
Riziko struktury projektu	21
Refinancování	21
Riziko nepředvídatelné události	22
Důležité upozornění	23
Přílohy	24
Katastrální mapa a situační plán	24
Listy vlastnictví	25

## Shrnutí projektu

Nabízíme Vám participaci na poskytnutém úvěru formou postoupení pohledávky z úvěru („Úvěr“) poskytnutého InTeFi Invest a.s. IČ: 108 81 115 („Úvěrující“) projektové společnosti Oportio Invest s.r.o., IČ: 196 289 35 („Úvěrovaný“), který refinancuje zdroje akcionáře kancelářského komplexu s retailovou galerií CASSOVAR BUSINESS CENTER I, Košice Žriedlová 11 společnost BPK Asset a.s., IČ: 077 28 212.

Komplex CASSOVAR BUSINESS CENTER I (CBC I) představuje multifunkční development zahrnující kancelářské a maloobchodní prostory s přílehlými podzemními parkovacími plochami. CBC I se skládá z administrativní budovy s obchodní částí v přízemí a prvním patře. Výstavba byla realizována v roce 2010. CBC I je 9 patrová budova s pronajímatelkou plochou 21 345,91 m<sup>2</sup> včetně kancelářských a maloobchodních prostor a skladovacích prostor, přičemž kancelářské prostory jsou uspořádány na šesti horních patrech. Pronajímatelné kancelářské plochy zahrnují 12 780,80 m<sup>2</sup>, skladovací plochy 892 m<sup>2</sup> a maloobchodní plochy 7 673,11 m<sup>2</sup> v prvním a druhém nadzemním podlaží. Nemovitost nabízí 390 parkovacích jednotek, které zahrnují podzemní garáž uspořádanou na dvou podlažích a parkovací místa na povrchu.

Celkově je nemovitost atraktivní kancelářskou budovou třídy A v širším centru města Košice.

Ocenění nemovitosti je stanoveno Zprávou o hodnocení Cassovar business center I 26 730 000 Eur (bez DPH). Ocenění bylo provedeno společností CBRE s.r.o. 11. dubna 2024 (Valuation report CBRE 31.12.2023).

Společnosti Oportio Invest bude poskytnut účelový úvěr ve výši:

- 100 000 EUR, s úrokovou sazbou 7,50 % p.a., průběžným splácením úroků v 6 měsíční frekvenci, úrokové období vždy od 1.10. do 31.3. a od 1.4. do 30.9., poslední necelé úrokové období bude splatné s jistinou, jistina bude splatná jednorázově.

Úvěry budou zajištěny notářským zápisem k přímé vykonatelnosti a uznání dluhu.

Reporting investorům bude probíhat na pololetní bázi.

InTeFi Invest bude administrovat úvěrové vztahy s Úvěrovaným, což zejména představuje průběžnou kontrolu financované nemovitosti, nájemních vztahů, dodržování podmínek úvěrové smlouvy a případné řešení vzniklých problémů.

### Fundraising

Fundraising participací na Úvěru nebude rozdělen do více tranší. Datum zahájení fundraisingu bude po poskytnutí předmětného Úvěru a po vzájemné dohodě mezi InTeFi Invest a Oportio Invest.



## Crowdfunding v kostce

Skupinové financování - crowdfunding je moderní ale dnes již plně etablovaný, způsob, kterým je možné financovat různé zajímavé projekty, od vývoje nového produktu, přes financování neziskového nebo charitativního záměru až po podnikatelské záměry.

Principem crowdfundingu je, že větší počet jednotlivců přispívá menším obnosem, skládají se, na celkovou částku, která slouží k financování vybraného záměru.

Postupný vývoj vedl k rozdělení crowdfundingu do několika variant, které se od sebe liší hlavně odměnou, kterou získají ti, kteří přispívají, za svůj příspěvek získají:

- odměnový,
- darovací (charitativní),
- investiční,
- půjčkový (dluhový),
- pohledávkový.

### **Pohledávkový crowdfunding**

Ve většině variant crowdfundingu platí, že zájemce o profinancování nějaké projektu vyhlásí projekt a jeho parametry - záměr, výši potřebné částky, dobu za kterou mají být prostředky získány a odměnu investorům, pokud do projektu vloží prostředky. Následně se čeká, zda projekt zaujme investory a vybere se požadovaný objem prostředků. Pokud není za stanovenou dobu požadovaný objem vybrán, je crowdfunding zrušen a prostředky jsou vráceny zájemcům o investování, kteří již prostředky poskytli a projekt není realizován.

Pohledávkový crowdfunding funguje jiným způsobem, jeho specifikem oproti jiným typům crowdfundingu je, že projekt - úvěrovaný již získal prostředky formou úvěru od investora - úvěrujícího, pro realizaci svého záměru a záměr bude realizován. Úvěrujícímu tak vznikla poskytnutím prostředků pohledávka za úvěrovaným. Dalším krokem po poskytnutí prostředků a vzniku pohledávky je, že úvěrující zveřejní, jak velkou část ze vzniklé pohledávky má zájem postoupit na další investory. A na základě zájmu investorů část své pohledávky postoupí.

**Pro investory je pohledávkový crowdfunding zajímavý** z více hledisek. Investor ví, že investuje do projektu, který bude realizován a který nemůže být zrušen. Protože projekt již prostředky má. Zároveň ale také platí, že úvěrující, který prostředky poskytl, musí mít v projekt, jeho realizaci, budoucnost a atraktivitu důvěru. Důvodem je, že pokud by projekt nebyl kvalitní a pro další investory atraktivní, nebude o postoupení participace zájem a celý úvěr bude nadále držet původní investor.

**Z finančního hlediska** jsou postupovány podíly na pohledávce - participace na úvěru, investor který projeví zájem o participaci tedy drží zcela stejné podmínky a rizika úvěru, jako úvěrující - vyšší úroků, výplatu úroků nebo splatnost jistiny úvěru na konci dohodnutého období.

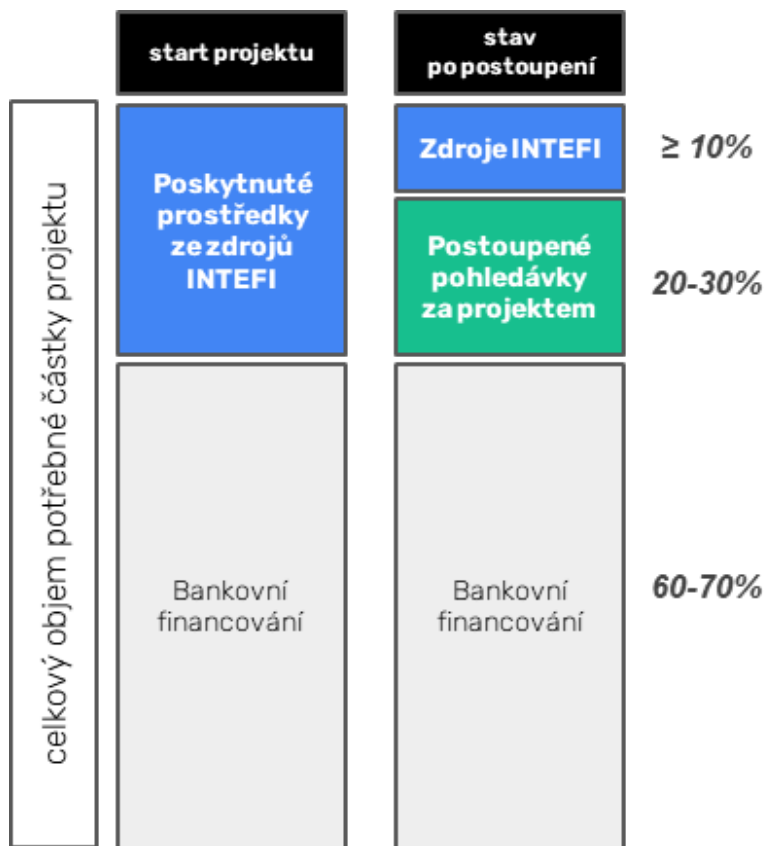
**Z právního hlediska** obdrží podíl na pohledávce na úvěru, tedy je přímým věřitelem úvěrovaného. Je ale obvyklé, že úvěrující administruje jednotlivé participace a zároveň vykonává i funkci agenta pro zajištění. Tedy vykonává práva věřitele za další investory při správě nástrojů, kterými je úvěr zajištěn. Například zastupuje investory při správě zástavních práv, ručení, zajištění převodem práv nebo jiných zajišťovacích institutů.

## Struktura financování projektů

V rámci skupiny INTEFI jsou v současné době realitní projekty financované z vlastních zdrojů a seniorního bankovního financování, pokud to projekt umožňuje a je takové financování efektivní.

Záměr úvěrového crowdfundingu je podělit se s dalšími investory o část výnosů z projektu a v rámci transakce část vlastního už investovaného jmění refinancovat crowdfundingem.

Uvedené schéma zobrazuje postup pohledávkového crowdfundingu u projektu



## Závazky skupiny

Bez ohledu na to, jak bude projekt financovaný, skupina InTeFi se ve svých projektech zavazuje držet podíl cca 10% vlastních zdrojů. Tento poměr se bude vyhodnocovat vzhledem k tržní hodnotě nemovitosti (v případě nájemné nemovitosti) nebo vzhledem k nákladové hodnotě projektu (v případě developmentu). Dále se skupina InTeFi zavazuje, že bude investory na pravidelné bázi o významných událostech v projektech informovat.

## Skupina INTEFI

INTEFI je česká investiční skupina s globálním přesahem, která vlastní české a slovenské společnosti z oblasti informačních technologií a vývoje softwaru, financí, investic a nemovitostí:

- technologická skupina BOOTIQ,
- finančně-zprostředkovatelská společnost FinGO,
- realitní část Golden Oak Capital (GOC),
- minoritní podíl v mediální skupině Knižní Holding, která vlastní knižní nakladatelství s velkoobchodem EUROMEDIA a síť knihkupectví Luxor.



Za rok 2023 vytvořily společnosti skupiny obrat více než 40 mil. EUR a ke konci roku 2023 pro skupinu pracovalo více než 1 400 lidí.

## Parametry investičního produktu (CZK)

Produkt	Participace na Úvěru formou postoupení části pohledávky z poskytnutého Úvěru (pohledávkový crowdfunding).	
Měna participace	EUR	
<b>Úrokový výnos</b>	<b>7,50 % p.a.</b>	
Způsob splácení	<p><b>Úroky</b> - průběžně, jednou za 6 měsíců, úrokové období vždy od 1.10. do 31.3. a od 1.4. do 30.9., poslední ke dni splatnosti jistiny, výplata úroků do 15 dnů po konci úrokového období</p> <p><b>Jistina</b> - jednorázově k datu konečné splatnosti</p>	
Datum poskytnutí Úvěru	1.10. 2024	Majitelé projektu (Klientovi) byl poskytnut Úvěr ve výši 100 000 Eur
Datum konečné splatnosti	31. 12. 2027	Majitel projektu (Klient) má právo (opci) předčasně splatit úvěr až o 2 roky před datem konečné splatnosti.
Minimální investice	40 EUR	
Forma participace	Jednorázová	
Poplatky	Bez poplatků	

Financovaný projekt	Pronajatá kancelářská a obchodní plocha v Košicích (Slovensko)	
Projektová společnost (příjemce Úvěru)	Oportio Invest, s.r.o., IČ: (Česko) 196 28 935	
Akcionář vlastníka nemovitosti	BPK Asset a.s. , IČ: (Česko) 077 28 212, drží 79% akcií přímého majitele nemovitosti.	
Účel financování	Refinancování části vlastních zdrojů akcionáře - Klienta.	
Maximální výška Úvěru	100 000 EUR	
Čerpání úvěru po tranších	Ne	

Přímý majitel nemovitosti	Cassovar business center a.s., IČ: 36 687 936 (Slovensko)	
Typ nemovitosti	Kancelářský komplex s retailovou galerií	
Lokalita	Slovensko, Košice, ul. Žriedlová, kombinovaná zástavba ve středu města	
Pronajímaná plocha	13,5 tisíc m <sup>2</sup> kancelářské prostory, 7 tis. m <sup>2</sup> obchodní prostory, 0,5 tisíc m <sup>2</sup> sklady a archivy a 390 parkovacích míst.	
Odhad tržní ceny	26 730 000 Eur (bez DPH) valuation report CBRE 1.4.2024 k 31.12.2023	
Nájemní smlouva	Široké spektrum nájemců (např. ALZA, ESET, ERSTE Digital, PS STABILITA, supermarket Fajne, poliklinika AGEL, atd.)	
Další financování	Seniorní bankovní úvěr (J&T Banka, a.s. a VÚB, a.s.).	

## Úročení

Participace bude úročena úrokovou sazbou podle výše uvedené tabulky. Úroky budou vypláceny na šestiměsíční bázi, vždy do 15 kalendářních dnů po skončení období. V případě, že by období splatnosti nebylo pracovním dnem, výplata úroků nastane následující pracovní den. Pro výpočet úroků bude použita konvence Standard BCK 30E/360. První úrokové období končí k 31. 3. 2025 a první úroky budou vyplacené nejpozději k 15. 4. 2024.

Tabulka níže znázorňuje, na jakém druhu výnosů se investor při postoupení pohledávky podílí. Investor se začíná podílet na níže uvedených výnosech dnem následujícím po odeslání platby z jeho účtu vedeného u platební instituce v prospěch Úvěrující a přijatým Potvrzením o participaci.

	Druh výnosů	Investor
1.	Splátky jistin úvěrů	ANO
2.	Úroky z úvěrů	ANO
3.	Úroky z prodlení splátek úvěrů	ANO

Vzhledem k tomu, že InTeFi Invest v době postupování pohledávek již Úvěr poskytla, investorovi nenáleží jakékoliv poplatky sjednané na základě uzavřené smlouvy o úvěru jako např. poplatek za sjednání úvěru, poplatek za rezervaci peněžních prostředků, poplatek za částečné čerpání úvěru apod.

V případě, že dojde k předčasnému splacení celé či části participace Úvěru, tak výnos plynoucí z nákladů za přerušení je ve výši, která nikterak materiálně neovlivní celkový očekávaný výnos pro investora. V případě předčasného splacení Úvěru není tedy investor za související předčasné splacení participací nikterak materiálně kompenzován.



## Popis projektu

Podílení se na výnosech z úvěru prostřednictvím nabytí části pohledávky (postoupením části pohledávky) z již poskytnutého financování. Úvěr bude poskytnutý společností InTeFi Invest a.s. IČ: 108 81 115, zapsané pod spisovou značkou B 26359 u Městského soudu v Praze, se sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4, projektové společnosti Oportio Invest s.r.o., IČ: 196 289 35, zapsané pod spisovou značkou C 389412 u Městského soudu v Praze, sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4, jako účelový úvěr kterým bude spolufinancován akcionář přímého vlastníka kancelářského komplexu s retailovou galerií CASSOVAR BUSINESS CENTER I, Košice Žriedlová 11, společnost BPK Asset a.s., IČ: 077 28 212, zapsaná pod spisovou značkou B 24041 u Městského soudu v Praze, sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4.

Úrokové výnosy, případně další příslušenství a jistina budou hrazeny z dividend a ostatních plnění obdržných od společnosti Cassovar business center a.s., IČO: 36 687 936, zapsaná oddiel: Sa, vložka číslo: 7419/B, Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, se sídlem Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04 a z ostatních příjmů, které společnost BPK Asset a.s. obdrží v rámci svého podnikání.

Příjmy plynoucí společnosti Cassovar business center a.s. pocházejí zejména z nájmu kancelářském komplexu Cassovar Businec Center I, kterého je společnost Cassovar business center a.s. vlastníkem.

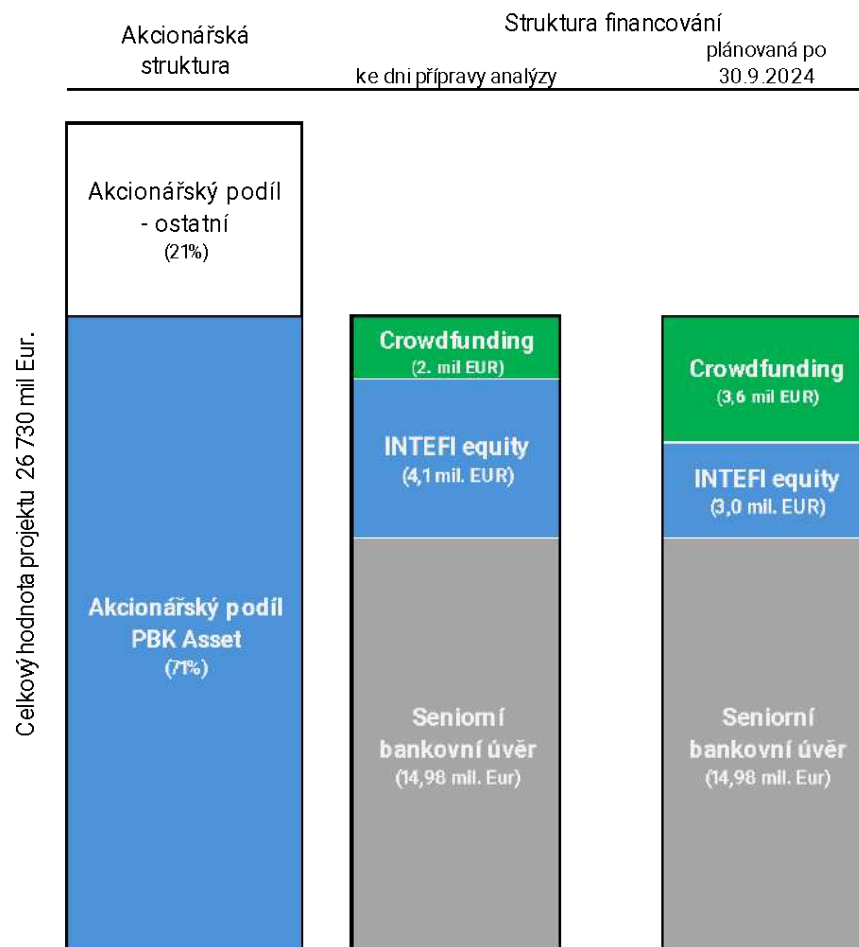
## Kapitálová struktura projektu

Cassovar Business Centrum I		v tis. EUR	v %
nota	Hodnota nemovitosti/projektu	26 730	100%
Akcionářská struktura	PBK Asset	21 117	79%
	Ostatní akcionáři	5 613	21%
Struktura financování akcionářského podílu BPK Asset - aktuální	INTEFI equity	4 140	20%
	Seniorní bankovní úvěr	14 977	71%
	Dluhopisy	-	0%
	Crowdfunding	2 000	7%
Struktura financování akcionářského podílu BPK Asset - plánovaná po 30.9.2024	INTEFI equity	3 740	18%
	Seniorní bankovní úvěr	14 977	71%
	Dluhopisy	-	0%
	Crowdfunding	2 400	9%

Hodnota Nemovitosti činí podle tržního ocenění ke dni 1.4.2024 - Valuation report CBRE 26,730mil. Eur (bez DPH). PBK Asset drží ve společnosti CBC I 79% a kapitálová struktura je tvořena seniorním úvěrem poskytnutém bankou, vlastními prostředky skupiny INTEFI a pohledávkami z pohledávkového crowdfundingu.

V projektu je plánováno v rámci crowdfundingového financování zpětné refinancování zdrojů akcionáře BPK Asset, a.s.

Graf níže ilustruje předpokládanou zjednodušenou kapitálovou strukturu k 30. 9.2024



## Hospodářské výsledky společnosti Cassovar business center a.s.

Spoločnosť Cassovar business center a.s. sa v roku 2023 dostala do straty z 625 696 € na -1,754 mil. € a tržby jej klesli o ▼46 % na 1,970 mil. €.

IČO 36687936

DIČ 2022264574

IČ DPH SK2022264574, podľa §4, registrácia od 9.11.2006

### Sídlo

Cassovar business center a.s.  
Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

### Dátum vzniku

štvrtok, 19. októbra 2006

### SK NACE

podľa účtovnej závierky:  
68200 Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností podľa Štatistického úradu SR:  
47190 Ostatný maloobchod v nešpecializovaných predajniach

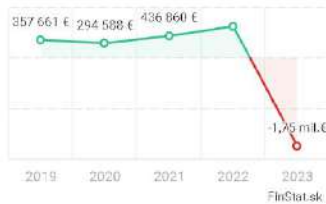
### Počet zamestnancov

2024: nezistený (Zdroj: Štatistický úrad)

Rok	2023
<b>Celkové výnosy</b>	1 983 222 € ▼
<b>Strata</b>	-1 753 857 € ▼
<b>Aktíva</b>	26 206 320 € ▼
<b>Vlastný kapitál</b>	10 184 981 € ▼
<b>Celková zadlženosť</b>	⊕ 61,14 % ▲
<b>Hrubá marža</b>	⊕ 11,63 % ▼

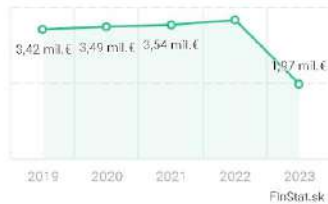
### Zisk

Cassovar business center a.s.



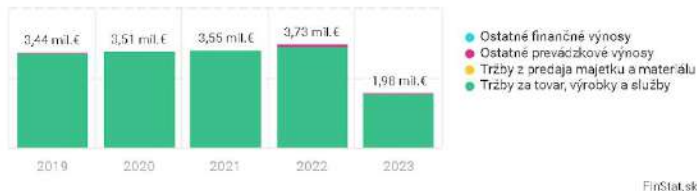
### Tržby

Cassovar business center a.s.



### Celkové výnosy

Cassovar business center a.s.



### Aktíva

Cassovar business center a.s.



Dlhodobý nehmotný majetok súčet	7 623 €
Dlhodobý hmotný majetok súčet	24,24 mil. €
Krátkodobé pohľadávky súčet	636 433 €
Finančné účty súčet	1,28 mil. €
Časové rozlíšenie	43 053 €

### Pasíva

Cassovar business center a.s.



Základné imanie	2,16 mil. €
Kapitálové fondy	8,13 mil. €
Fondy zo zisku súčet	108 911 €
Výsledok hospodárenia minulých ro...	1,55 mil. €
Výsledok hospodárenia za účtovné ...	-1,75 mil. €
Dlhodobé záväzky	-390 479 €
Krátkodobé záväzky	942 315 €
Krátkodobé finančné výpomoci	380 000 €
Bankové úvery	14,75 mil. €
Časové rozlíšenie súčet	341 591 €

## Komentář .

Spoločnosť Cassovar business center, a.s., ktorá je vlastníkom nemovitosti Cassovar Business Center I (viz. Informace o držení dále) vykazuje pozitívni a rastúci hospodárské výsledky. A to jak z pohľadu rústu obratu, tak i z pohľadu rústu ziskovosti.

Zadlžení spoločnosti je rámci spoločností zabývajúci sa pronájmem nemovitostí v obvyklé výši.

Zdroj dat: Finstat.sk

## Informace o nemovitosti

### Souhrn

Vlastnictví:	Cassovar business center a.s., IČO: 36 687 936 (SK), zapsaná oddiel: Sa, vložka číslo: 7419/B, Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, se sídlem Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04.
Adresa:	CASSOVAR OBCHODNÍ CENTRUM I, Žriedlová 11, 040 01 Košice , Slovensko
Hlavní použití:	Budova se smíšeným využitím s kancelářským a maloobchodním prvkem
Umístění:	Nemovitost se nachází v širším centru města Košice na ulici Žriedlová 11.

### Ekonomické parametry nemovitosti

Hrubý příjem	944 088 € ročně (48,45 EUR za m <sup>2</sup> /rok)
Čistý příjem	893 485 € ročně (45,85 EUR za m <sup>2</sup> /rok)
Hrubé tržní nájemné	2 848 056 EUR ročně (133,42 EUR za m <sup>2</sup> /rok)
Čistý tržní nájem	2 530 171 EUR ročně (133,42 EUR za m <sup>2</sup> /rok)

### Tržní hodnota nemovitosti

26 730 000 EUR (bez DPH). (Ocenění je bez nákladů kupujícího.)

### Výnosový profil

Počáteční výnos	3,13 %
Reverzní výnos	8,70 %
Ekvivalentní výtěžek	8,26 %

Parametry výnosového profilu jsou vypočítány na základě stavu a plánu pronájmu z 1. čtvrtletí 2023. Oprávněně lze předpokládat, že v čase poroste objem pronajaté plochy a dojde tak k nárůstu Hrubého i Čistého příjmu a nájmu a zároveň tak narostou parametry Výnosového profilu.

### Nájemní smlouvy

Nemovitost má širokou škálu nájemců, k 31.12. 2023 se jednalo o 53 nájmu. Do tohoto počtu jsou započítány nájmy kanceláří, maloobchodu, skladovacích jednotek a parkování.

K tomuto datu činila pronajatá plocha 64,55% při výše uvedeném průběžném nájemném ve výši 944 088 EUR.

Obsazenost budovy dále poroste a do konce roku 2024 se předpokládá obsazenost 80%.

## Komentář

### Silné stránky nemovitosti

- Atraktivní lokalita v širším centru města;
- Dobrá dostupnost autem, MHD i pěšky z nedaleké vilové čtvrti a centra města;
- Dobře udržovaná budova s dobrým technickým standardem;
- Dobré zajištění parkovacích míst;

### Slabé stránky nemovitosti

- Vzhledem ke stáří nemovitosti mohou jednotlivé části nemovitosti vyžadovat rekonstrukci, aby se zvýšila přitažlivost pro nové nájemníky;
- Rostoucí míra neobsazenosti na kancelářském trhu v Košicích a nejistá situace v maloobchodním trhu a nejistota na trhu způsobená vysokou inflací;
- Likvidita Košického investičního trhu byla ovlivněna válkou na Ukrajině. Vzdálenost Košic od hranic Ukrajiny je cca 100 km.

### Vymezení uvedených informací

*Výše uvedené Ekonomické parametry nemovitosti, Tržní hodnota nemovitosti, Výnosový profil i Nájemní smlouvy vycházejí ze Zprávy o hodnocení Cassovar business center I, datum ocenění 1. dubna 2024 společnosti CBRE s.r.o.*



## Popis nemovitosti

Cassovar Business Center I (CBC I) představuje multifunkční development zahrnující kancelářský a maloobchodní prvek s přílehlými podzemními parkovacími plochami. CBC I je součástí areálu skládající se ze dvou administrativních budov s obchodní částí v přízemí a prvním patře. Developerská výstavba byla realizována ve dvou fázích, přičemž CBC I byla dokončena v roce 2010 a CBC II v roce 2012.

Dvě kancelářské části jsou propojeny s obchodní částí v prvním a druhém nadzemním podlaží a obě budovy tak tvoří jeden funkční objekt.

*Upozorňujeme, že CBC II má jiného vlastníka a není součástí investičního projektu. Součástí projektu je pouze CBC I s přílehlou maloobchodní částí a parkovacími plochami.*

CBC I je 9patrová budova s pronajímatelnou plochou 21 345,91 m<sup>2</sup> kancelářských, maloobchodních a skladovacích prostor, přičemž kancelářské prostory jsou uspořádány na šesti horních patrech. Pronajímatelné kancelářské plochy zahrnují 12 780,80 m<sup>2</sup>, skladovací plochy 892 m<sup>2</sup> a maloobchodní plochy jsou o velikosti 7 673,11 m<sup>2</sup> v prvním a druhém nadzemním podlaží.

Nemovitost také nabízí 390 parkovacích jednotek, uspořádané ve dvou patrech podzemních garáží a parkovacích místech na povrchu.

**Celkově je nemovitost atraktivní kancelářskou budovou třídy A v širším centru města Košice.**

Předmětná nemovitost byla dokončena do moderního standardu třídy A s dvojitým skleněným předstěnou s hliníkovým rámem v maloobchodní části, hliníkovými obkladovými panely na fasádě kancelářských částí a hliníkovými podhledovými panely použitými na chodbách. Ve třetím patře jsou umístěny technologie budovy.

Objekt je účelově postaven pro kancelářské a maloobchodní využití ve dvou propojených blocích. Prostor recepcy se nachází v přízemí ve dvojnásobné výšce atria. Centrální atrium v obchodní části má rovněž dvojnásobnou výšku a těží z otevřeného mezaninu využívaného jako místa k sezení připadajícího na food court ve druhém nadzemním podlaží. Vertikální komunikace je zajištěna čtyřmi osobními výtahy, třemi osobními výtahy spojujícími recepci s podzemní garáží, dvěma servisními výtahy, dvěma eskalátory a schodišti. Přístup do skladových prostor ve 2.NP je zajištěn z příjezdové cesty na severní straně objektu.

Každé patro bylo dokončeno podle specifikace otevřeného plánu, což umožňuje snadné rozdělení mezi počet nájemců. Standardní vnitřní specifikací kancelářských prostor jsou betonové zdvojené podlahy pokryté kobercem a snížený podhled s osvětlením poskytující umělé světlo. Vytápění a chlazení kancelářských prostor je zajištěno systémem HVAC. Chladicí systém je navíc tvořen podstropními AC konvektory, které lze využít i pro vytápění.

Nemovitost dále těží z otevíravých oken a částečně přístupné zelené střechy.

V suterénu je možnost parkování a skladování.

Veškeré hlavní síťové služby - voda, kanalizace, elektřina a telefony jsou k dispozici.

### **Lokalita**

Nemovitost se nachází ve východní části Slovenské republiky, v krajském městě Košice. Město je přibližně 450 km východně od Bratislavy. Košice, s počtem obyvatel cca. 240 000 oficiálně registrovaných obyvatel je druhým největším městem v zemi. Město je považováno za ekonomické, politické, kulturní a akademické centrum východní části země. Košice mají spojení se západní částí země a s hlavním městem prostřednictvím dálnice D1; některé její části jsou však ale ve výstavbě. Město těží z dobře rozvinuté železniční infrastruktury a mezinárodního letiště.

Komplex Cassovar business center je umístěna v širším centru města Košice v městské části I., Košice - Staré Mesto. Nachází se na ulici Žriedlová, cca 10 minut chůze od historického centra města.

### **Dostupnost**

#### **Automobilové a železniční spojení**

Nemovitost má snadnou dostupnost prostřednictvím Štúrovy ulice vedoucí ke všem hlavním městským tepnám spojující nemovitost s centrem města a všemi ostatními částmi Košic.

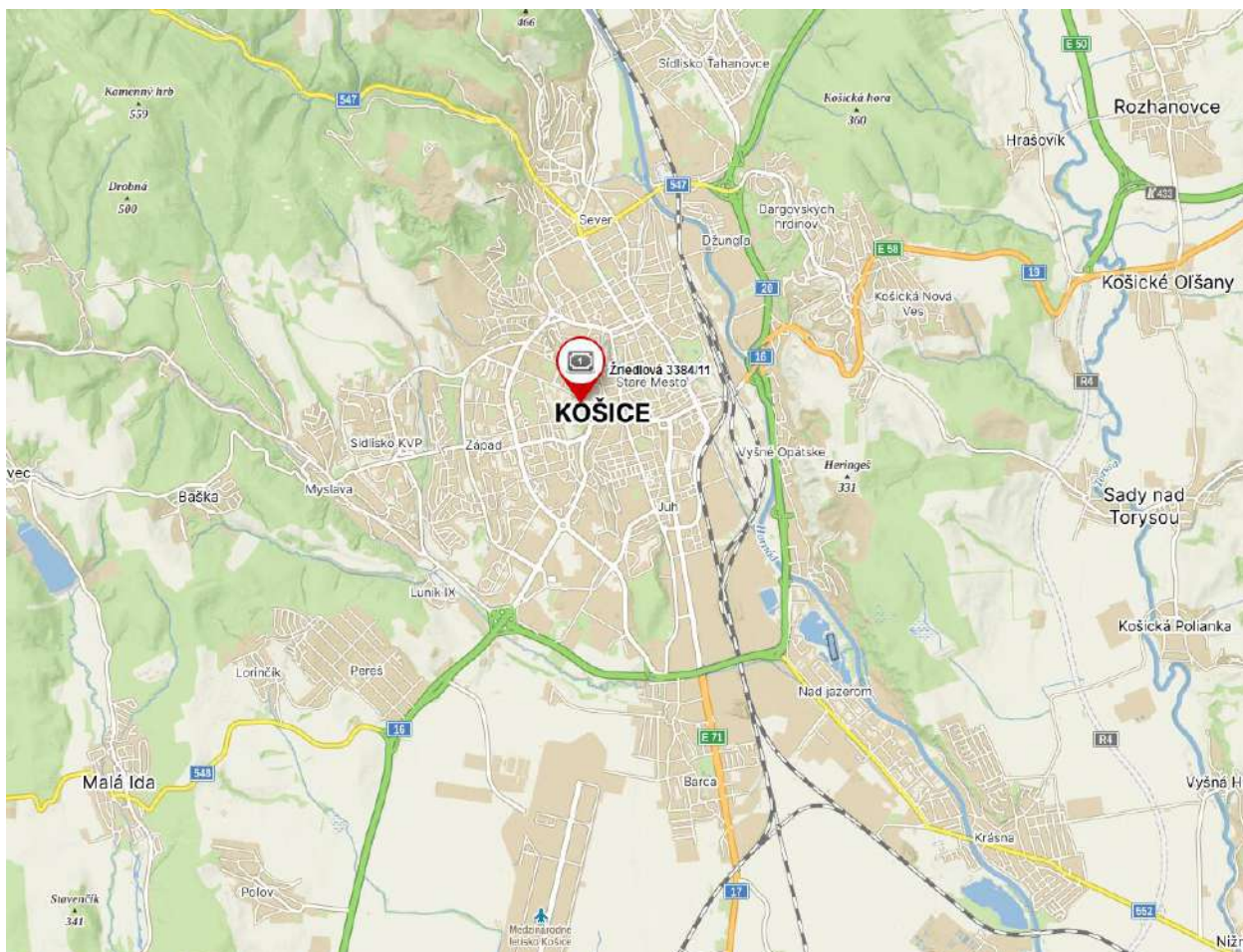
Košické mezinárodní letiště se nachází asi 7 km jižně od nemovitosti a je vzdáleno přibližně 10 až 15 minut jízdy. Mezinárodní železniční spojení zajišťuje vlakový terminál Košice Hlavná stanica, který zajišťuje přímé spojení do Bratislavy, České republiky, Maďarska a Rakouska. Hlavná stanica se nachází asi 3 km východně od nemovitosti a je vzdálena přibližně 5 minut jízdy.

#### **Spojení MHD**

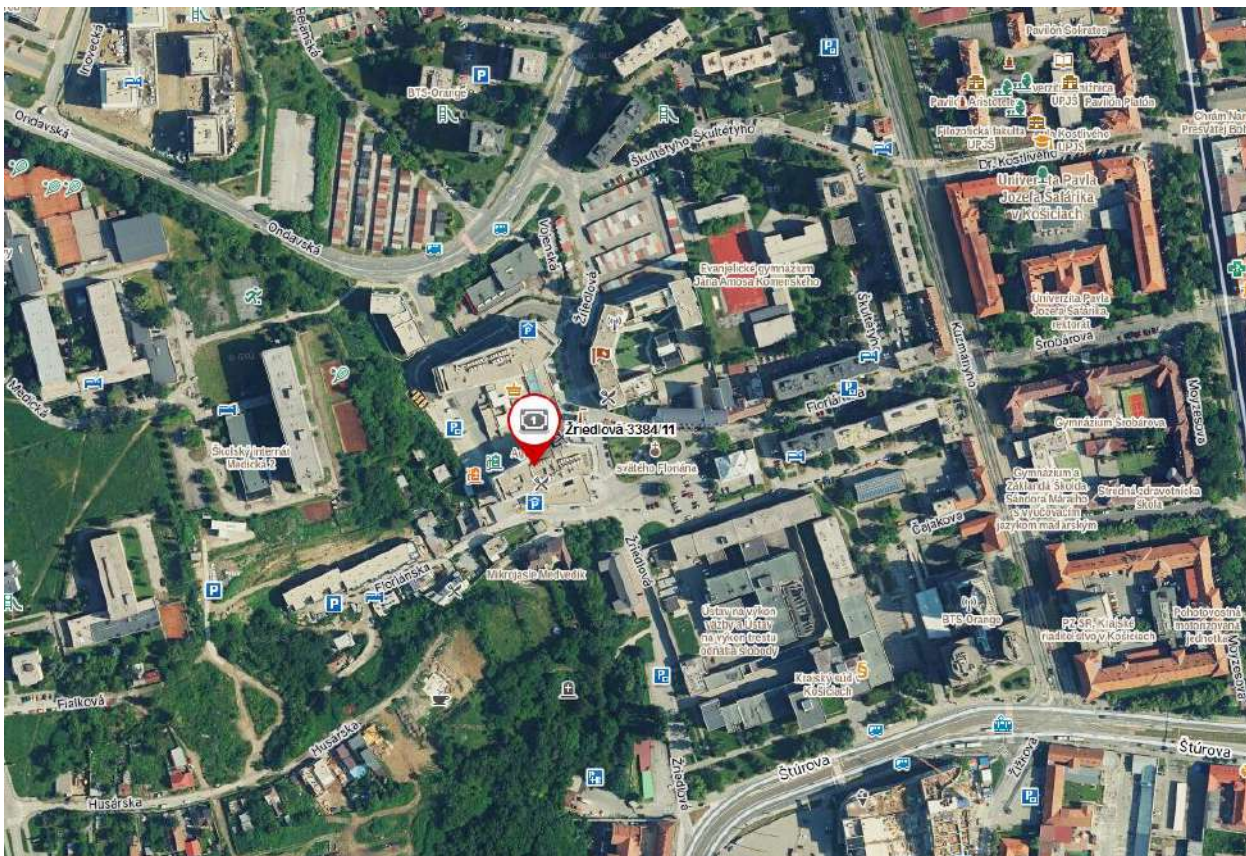
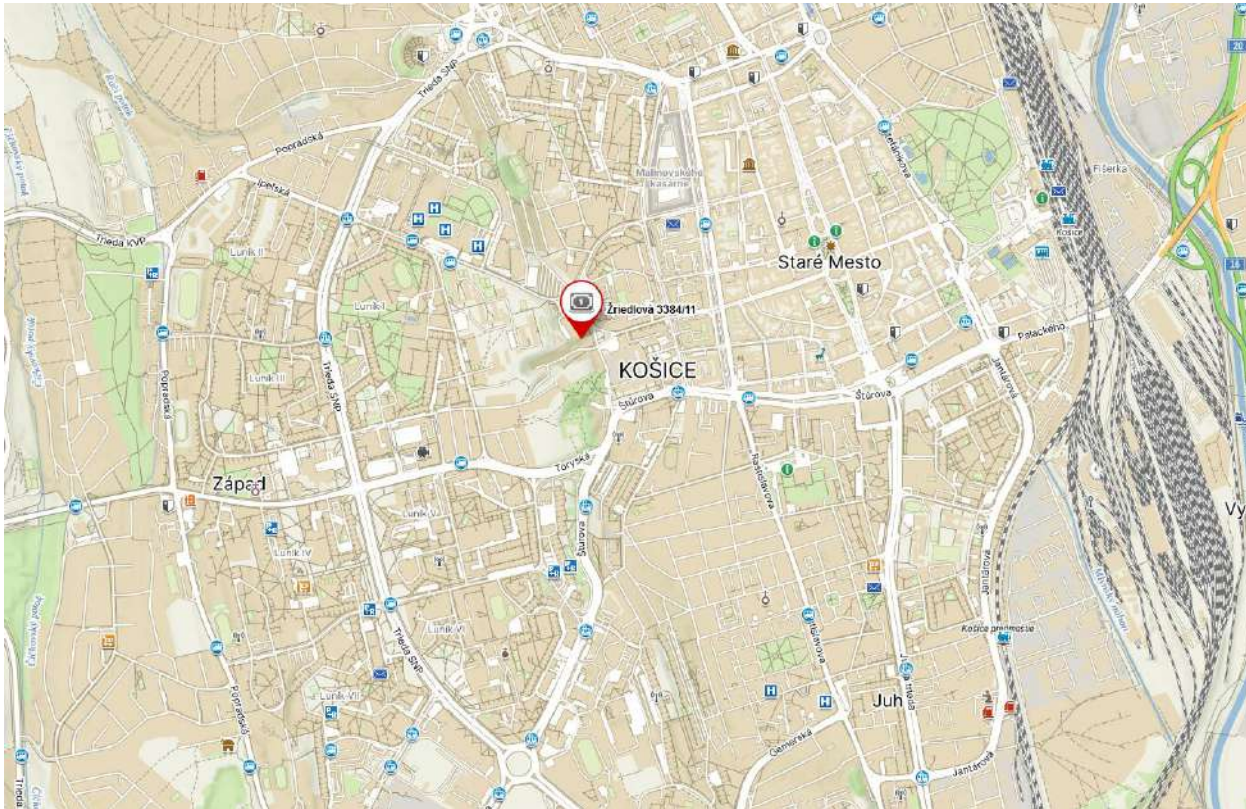
Nemovitost se nachází v oblasti dobře dostupné MHD. Nejbližší autobusová zastávka je pár metrů od vchodu do budovy a obsluhují ji autobusy č. 12, 17, 36 a N2. Řada dalších autobusů a tramvají má zastávky v docházkové vzdálenosti na sousedních ulicích.

Obecně, nemovitost je dobře dostupná soukromou i MHD a lokalita je z hlediska dostupnosti a celkového pohodlí velmi dobrá.

## Lokace nemovitosti







Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)