

Rada m.č. Praha 10

11. zasedání
Zastupitelstva m.č. Praha 10
dne 17. 6. 2016

Informace
o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností
CEE Collect Retail, s.r.o. dne 29.2.2016

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zák. č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ ve variantách
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
 - č. 1 - E-mail p. Juraje Királyho ze dne 8.12.2015
 - č. 2 - E-mail p. Juraje Királyho ze dne 17.2.2016
 - č. 3 - Nabídka odkupu dluhopisů ESP ze dne 29.2.2016
 - č. 4 - Dopis na ESP se žádostí o předložení dokumentů v souvislosti s nabídkou na odkup dluhopisů E SIDE PROPERTY ze dne 8.4.2016
 - č. 5 - Odpověď společnosti CEE Collect Retail, s.r.o. ze dne 7.3.2016
 - č. 6 - Dopis na CEE Collect Retail, s.r.o. – žádost o prodloužení platnosti nabídky
 - č. 7 - Dopis CEE Collect Retail, s.r.o. – prodloužení platnosti nabídky
 - č. 8 - Právní analýza AK Felix
 - č. 9 - Odborné ekonomické posouzení GTV, a.s.
 - č. 10 - Emisní podmínky dluhopisů ESP

Stanovisko:

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komisí RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ: OEK

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, 1. zástupce starosty

Zpracoval:

Mgr. Petr Janů, OMP

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 17.6.2016

k informaci o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o. dne 29.2.2016

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o. dne 29.2.2016 dle důvodové zprávy a příloh k tomuto materiálu

II. neschvaluje

- a) přijetí nabídky na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 ze dne 29.2.2016 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 11000, dle přílohy č. která je přílohou č. 3 materiálu
- b) prodej 234 ks dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 emitenta E SIDE PROPERTY Limited o nominální hodnotě 1 ks dluhopisu ve výši 500 000,- Kč za nabízenou kupní cenu ve výši 50% nominální hodnoty dluhopisů, tj. celkem za 58 500 000 Kč, společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 11000

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. oznámit společnosti CEE Collect Retail, s.r.o. nepřijetí nabídky na odkup dluhopisů ESP ze dne 29.2.2016

Termín: 30. 9. 2016

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-062025/2016

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 17.6.2016

k informaci o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o. dne 29.2.2016

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o. dne 29.2.2016 dle důvodové zprávy a příloh k tomuto materiálu

II. schvaluje

- a) přijetí nabídky na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 ze dne 29.2.2016 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 11000, která je přílohou č. 3 materiálu
- b) prodej 234 ks dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 emitenta E SIDE PROPERTY Limited o nominální hodnotě 1 ks dluhopisu ve výši 500 000,- Kč za nabízenou kupní cenu ve výši 50% nominální hodnoty dluhopisů, tj. celkem za 58 500 000 Kč, společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 11000

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. realizovat prodej 234 ks dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 schválený v bodě II. tohoto usnesení

Termín: 30. 9. 2016

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-062025/2016

Důvodová zpráva

Rekapitulace

MČ Praha 10 je držitelem 234 ks dluhopisů vydaných společností E SIDE PROPERTY LIMITED se sídlem 1st Floor, 32 Wigmore Street, London, W1U 2RP, Spojené království Velké Británie a Severního Irska podnikající v ČR prostřednictvím své organizační složky E SIDE PROPERTY LIMITED organizační složka v ČR, IČ: 275 90 623 (dále jen „ESP“), ISIN SK4120005877, o nominální hodnotě 500 000,- Kč každý, tj. o celkové nominální hodnotě 117 000 000,- Kč se splatností jmenovité hodnoty dluhopisů dne 20. 12. 2024 (dále jen „Dluhopisy ESP“). Hlavním a v podstatě jediným majetkem společnosti ESP byla multifunkční sportovní aréna nyní známá pod označením „Eden Aréna“, kterou představují nemovitosti a soubor movitých věcí, které s ní tvoří funkční celek (dále jen „Aréna EDEN“) a pozemky pod Arénou EDEN a přilehlé pozemky, jmenovitě:

- budova č.p.1540 umístěná na pozemcích parc. č.1856/17 a parc. č.1856/18 (pozemek parc.č.1856/18 je přitom zapsán na LV č. 1633 vlastníka Sportovní klub Slavia Praha),
 - pozemek parc. č.1743/4,
 - pozemek parc. č.1743/5,
 - pozemek parc. č.1770/2,
 - pozemek parc. č.1854/33,
 - pozemek parc. č.1856/15,
 - pozemek parc. č.1856/17,
- to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném pro k.ú. Vršovice.

ESP vložila v roce 2013 Arénu EDEN do společnosti VINET Invest a.s., IČ:294 13 001, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 18885 (dále jen „VINET“), která vznikla dne 23. 1. 2013 jako dceřiná společnost ESP (ESP byla jejím jediným akcionářem). Výše uvedeným postupem tak fakticky došlo k vyvedení veškerého majetku, ze kterého mohli věřitelé reálně uspokojit své pohledávky za ESP, z této společnosti. Společnost VINET Invest, a.s., byla k 29.9.2014 přejmenována na EDEN Arena, a.s. (dále jen „EDEN Arena“),

Protože toto vyvedení majetku ze společnosti ESP může být za splnění určitých podmínek považováno za jednání obdobné krácení věřitelů společnosti ESP, mezi které patří i m.č. Praha 10 z titulu vlastnictví 234 ks dluhopisů ESP, byla dne 9.8.2013 podána žaloba požadující vydání rozsudku určujícího vklad majetku společnosti ESP do společnosti VINET za neplatný spolu s návrhem na vydání předběžného opatření omezující nakládání s majetkem společnosti ESP a společnosti VINET. Obvodní soud pro Prahu 10 návrhu m.č. Praha 10 na vydání předběžného opatření vyhověl a dne 12.8.2013 vydal předběžné opatření v navrženém rozsahu. Dne 11.12.2013 (doručeno až 7.1.2014) Městský soud v Praze předběžné opatření ze dne 12.8.2013 svým usnesením fakticky zrušil, neboť jako odvolací instance na základě odvolání ESP a VINET rozhodl, že předběžné opatření se nenařizuje. Stanovisko Městského soudu v Praze k nařízenému předběžnému opatření je ve stručnosti nutno chápat tak, že dle názoru tohoto soudu v situaci, kdy pohledávka MČ P10 dosud není splatná, tj. vymahatelná, nenáleží MČ P10 právo domáhat se soudní ochrany proti právním úkonům ESP a VINET popsáním v žalobě a návrhu na předběžné opatření, a to ani v případě, že by tyto právní úkony objektivně zkracovaly MČ P10 jako věřitele ESP. Proti tomuto rozhodnutí MS v Praze není přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu v Praze, jediným prostředkem obrany m.č. Praha 10 je podání ústavní stížnosti k Ústavnímu soudu ČR. V souladu s doporučením AK Felix Rada m.č. Praha 10 svým usnesením č. 164 ze dne 5.3.2014 schválila podání ústavní stížnosti, která byla na Ústavní soud ČR zaslána 6.3.2014. Pokud by Ústavní soud vyhověl ústavní stížnosti, tak by

se Předběžné opatření stalo znovu účinným a od té doby by byl blokován převod Arény na další subjekty. Předběžné opatření by však nijak nebránilo běžnému provozu Arény a nemělo by tedy ani vliv na podnikání VINET v Aréně. Kromě toho by v takovém případě bylo možné očekávat, že by pro MČ P10 příznivé rozhodnutí Ústavního soudu podstatně zvýšilo pravděpodobnost procesního úspěchu MČ P10 v meritu věci, což by jakýkoli nárok protistrany na náhradu škody vyloučilo. Následně m.č. Praha 10 Obvodnímu soudu pro Prahu 10 oznámila, že podala proti pravomocnému usnesení Městského soudu v Praze ústavní stížnost, aby předešla možnosti, že soud se o ústavní stížnosti dozví s velkým zpožděním.

Usnesením č.j. IV. ÚS 856/14 ze dne 14. 5. 2015, které bylo doručeno dne 1. 6. 2015, rozhodl Ústavní soud (dále jen „ÚS“), že se ústavní stížnost MČ Praha 10 a s ní spojený návrh odmítají. Usnesení ÚS je, vzhledem k nemožnosti proti němu podat odvolání, konečné.

Jako doplňkové opatření směřující k ochraně zájmů m.č. Praha 10 navrhla AK Felix MČ P10 podání návrhu na zápis poznámky podle ustanovení § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, tj. poznámky o podané žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem. Tato poznámka vyznačená v katastru nemovitostí má za následek, že jakýkoliv nabyvatel nemovitostí nebude v dobré víře, že je VINET vlastníkem nemovitostí.

Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, které obsahuje tzv. princip materiální publicity, chrání nabyvatele při nabytí majetku od osoby zapsané ve veřejném seznamu, která ve skutečnosti není vlastníkem nemovitosti, jeho dobrá víra v zápis v katastru nemovitostí. Nabyvatel se pak stane i v případě nabytí vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí od nevlastníka (tj. osoby, která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, ačkoliv není vlastníkem). Pokud je ale v katastru nemovitostí zapsána poznámka o probíhajícím soudním řízení o nároku třetí osoby, nemůže se nabyvatel vůči této osobě dobré víry dovolat.

Vyznačená poznámka omezuje pouze dispozici s vlastnickými právy ať už ve formě jejich převodu nebo omezení např. zástavními právy, nikoli však podnikání v nemovitostech. Vzhledem k tomu, že vznik škody musí poškozený vždy prokázat, stejně jako příčinnou souvislost mezi poznámkou a vznikem škody a vzhledem k tomu, že poznámka nebude nijak omezovat provozování Arény, není pravděpodobnost vzniku škody příliš vysoká, a to ani v případě, že by žaloba MČ P10 nebyla důvodná. Ve shodě s doporučením AK Felix byl tento návrh poznámky o podané žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem podán dne 17.3.2014 na KN.

Dne 7.8.2014 m.č. Praha 10 obdržela dopis AK Prof. Oto Novotný a partneři, kteří zastupují společnosti Raiffeisen- Leasing Real Estate, s.r.o. a GAIA Property, s.r.o.. Společnost Gaia Property, s.r.o. je vlastníkem objektu čp. 1539, k.ú. Vršovice, stojícím na pozemku parc.č. 1856/16 – jedná se o hotel Congress Hotel Iris, který přímo sousedí s objektem čp. 1540 – stadionem EDEN. V dopise v rámci prevenční povinnosti upozorňují m.č. Praha 10 (na základě informace o podaných žalobách na VINET a ESP) na skutečnost, že dle jejich právního názoru vlastníkem budovy čp. 1539 – Stadionu Eden není společnost VINET, ale společnost GAIA Property, s.r.o. vlastníkem stadionu. Toto tvrzení vznáší v rámci soudního řízení vyvolaného žalobou VINET, že vlastníkem budovy čp. 1540 – budovy Congress Hotel Iris není GAIA Property, s.r.o., ale VINET. V souvislosti s tímto sporem obdržela m.č. Praha 10 dne 2. února 2015 usnesení obvodního soudu č.j. 46 C 203/2013-224 ze dne 22. ledna 2015, kterým soud řízení mezi m.č. Praha 10 a ESP a EDEN Arena přerušil podle § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. do doby pravomocného skončení řízení ve věci vedené u totožného soudu, v němž je řešena otázka, která může mít význam pro rozhodnutí soudu, a to zda nemovitost – stavba č.p. 1539 umístěná na pozemku par. č. 1856/16 v obci Praha k.ú. Vršovice je či není součástí stavby č.p. 1540

umístěné na pozemcích par.č. 1856/17 a 1856/18 v obci Praha, k.ú. Vršovice a kdo je jejím vlastníkem. Uvedené řízení je vedeno pod sp. zn. 28 C 170/2014 a na straně žalobce vystupuje společnost Eden Arena proti žalované společnosti Gaia Property, s.r.o., IČ: 279 05 250. Dle dostupných informací je i toto řízení přerušeno.

Nabídky na odkup dluhopisů

Dne 8.12.2015 obdržel OMP a právní zástupci m.č. Praha 10 e-mail od p. Juraje Királyho (viz příloha č. 1), který se prezentoval jako jedna z osob podvedených KEY INVESTMENTS, a.s. a informoval ostatní držitele dluhopisů ESP o nabídce na odkup jím vlastněných dluhopisů ESP za 50 % nominální hodnoty a vyzval ostatní vlastníky ke sdělení, zda mají zájem o tuto nabídku s termínem 11.1.2.2015. Stejný e-mail byl zaslán i dalším vlastníkům dluhopisů ESP.

Z lustrace z veřejně dostupných zdrojů bylo zjištěno, že osoba totožného jména s panem Jurajem Királyem působila v minulosti v orgánech společnosti M Securities o.c.p., a.s., dříve KEY INVESTMENTS o.c.p., a.s., IČ 35 931 949, zapsané v obchodním rejstříku u Okresního soudu Bratislava I ve Slovenské republice. Uvedená společnost byla sesterskou společností české entity KEY INVESTMENTS a.s. S ohledem na neurčitost nabídky kontaktovala AK Felix pana Királyho k ověření pravosti nabídky a zjištění dalších skutečností. Pan Király potvrdil, že byl v minulosti členem orgánů KEY INVESTMENTS o.c.p., a.s., IČ 35 931 949, a uvedl, že byl osloven nejmenovaným advokátem z AK BBH, který pro svého rovněž nejmenovaného klienta obstarává Dluhopisy ESP. K dotazu zpracovatele, zda je nabídka vážně míněna i vůči entitám, které musí dodržovat interní schvalovací mechanismy, se pan Király vyjádřil, že pokud se jedná o městské části a obce, tak vůči nim neměl nabídku v úmyslu učinit, a to právě s ohledem na tyto procedury.

Podle názoru AK Felix výše uvedené naznačuje, že **nabídka nebyla vážně míněna vůči MČ Praha 10 ani jinému vlastníku Dluhopisů ESP z řad municipalit**. V souladu s doporučením AK Felix se m.č. Praha 10 touto nabídkou dále nezabývala.

Dne 17.2.2016 právní zástupce m.č. Praha 10 ve sporech s ESP resp. Arena EDEN obdržel od p. Királyho další e-mail s novou nabídkou, tentokrát adresovaný již m.č. Praha 10 – viz příloha č. 2. Protože tato nabídka byla velmi obecná a neobsahovala základní náležitosti nezbytné pro posouzení nabídky, byl p. Király vyzván právním zástupcem m.č. Praha 10, aby tuto nabídku m.č. Praha 10 učinil oficiální formou a včetně uvedení základních náležitostí nezbytných pro posouzení nabídky. Tato oficiální nabídka, tentokrát učiněná společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 11000, byla dne 29.2.2016 doručena právnímu zástupci m.č. Praha 10 a je přílohou č. 3 materiálu. **Společnost CEE Collect Retail, s.r.o. za dluhopisy ve vlastnictví m.č. Praha 10 nabízí 50% jejich nominální hodnoty, tj. 250 000 Kč/ks, celkem tedy za 234 ks dluhopisů 58 500 000 Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů činí 117 000 000 Kč.**

Na základě této nabídky a usnesení RMČ č. 114 ze dne 1. 3. 2016 bylo zadáno zpracování právní analýzy předložené nabídky odkupu dluhopisů E SIDE PROPERTY Limited a právních rizik s prodejem spojených, zejména ve vztahu k probíhajícím trestním, insolvenčním a soudním řízením, kterých se m.č. Praha 10 účastní, AK Felix, a dále ekonomické analýzy dluhopisů E SIDE PROPERTY Limited ve vlastnictví m.č. Praha 10 a ekonomické analýzy, aby mohla být porovnána výhodnost předložené nabídky, znaleckému ústavu Grant Thornton Valuations, a.s., který pro m.č. Praha 10 již v roce 2012 vypracoval znalecký posudek na zjištění výše případné škody, definované jako rozdíl mezi uváděnou výší

tržní ceny obligací v závěrečné Zprávě o stavu obhospodařovaného majetku od společnosti KEY INVESTMENTS a.s. ke dni 4.5.2011 a jejich reálnou tržní hodnotou na bázi obvyklé ceny odhadnuté zpracovatelem k tomuto datu.

Dle vyjádření Grant Thornton není možno ze sbírky listin obchodního rejstříku nebo z jiných veřejných zdrojů získat novější dokumenty k ESP než za rok 2013. Navrhli, aby si m.č. Praha 10 jako věřitel ESP vyžádala dodání dokumentů:

- a) aktuální rozvahu a výsledek společnosti E SIDE PROPERTY k 30.6.2014,
- b) aktuální rozvahu a výsledek společnosti E SIDE PROPERTY k 30.6.2015,
- c) aktuální rozvahu a výsledek společnosti E SIDE PROPERTY k 31.12.2015, jsou-li již k dispozici,
- d) finanční plán společnosti E SIDE PROPERTY s komentářem, jak budou v následujících letech spláceny kupóny a jistina dluhopisu.

Případně také další dokumenty z aktuálního období, zejména v souvislosti s prodejem 70% akcií společnosti Eden Arena, a.s. společnosti CEFC, které umožní odpovědně stanovit aktuální cenu dluhopisů. Na základě tohoto požadavku RMČ Praha 10 usnesením č.178 ze dne 8.4.2016 schválila odeslání tohoto požadavku na ESP. Dopis na ESP byl odeslán dne 8.4.2015 a je přílohou č. 4 materiálu. Dodané dokumenty byly následně postoupeny GTV a právním zástupcům m.č. Praha 10.

Nabídka společnosti CEE Collect Retail, s.r.o. byla časově omezena do 15.3.2016. Tento velmi krátký termín byl pro m.č. Praha 10 naprosto nepřijatelný, neboť nabídka na prodej dluhopisů by měla být projednána ve volených orgánech m.č. Praha 10 – Finančním výboru ZMČ Praha 10, RMČ Praha 10 a o přijetí či nepřijetí nabídky by s ohledem na finanční objem mělo rozhodnout ZMČ Praha 10. Tento schvalovací proces je možné absolvovat ale až poté, co bude mít m.č. Praha 10 k dispozici právní analýzu a znalecký posudek. Proto m.č. Praha 10 na nabídku prozatím reagovala pouze potvrzením jejího obdržení, žádostí o prodloužení termínu platnosti nabídky min. do 30.4.2016 a žádostí o předložení výpisu z účtu potvrzujícího připravenost prostředků na úhradu kupní ceny. Dopis na CEE Collect Retail, s.r.o. ze dne 7.3.2016 je v příloze č. 5 materiálu. Na tento dopis společnost CEE Collect Retail, s.r.o. reagovala dne 21.3.2016 e-mailem, ve kterém potvrdili prodloužení platnosti nabídky do 30.4.2016.

Protože nedostatek aktuálních dokumentů o hospodaření ESP neumožňoval odpovědné a kvalifikované posouzení nabídky CEE Collect Retail, s.r.o., schválila RMČ Praha 10 usnesením č. 178 ze dne 8.4.2016 žádost na CEE Collect Retail, s.r.o., o prodloužení platnosti nabídky do 30.6.2016. Dopis se žádostí o prodloužení termínu ze dne 8.4.2016 je přílohou č. 6 materiálu. Na tuto žádost m.č. Praha 10 obdržela odpověď dne 25.4.2016, ve které CEE Collect Retail, s.r.o. prodloužila platnost nabídky na odkup dluhopisů ESP do 30.6.2016 – viz příloha č. 7 materiálu.

Jak bylo uvedeno výše, k nabídce CEE Collect Retail, s.r.o. bylo zadáno vypracování znaleckého posudku na hodnotu dluhopisů a právní analýza. Právní analýzu zpracovala advokátní kancelář FELIX a spol. a je přílohou č. 8 materiálu. Z tohoto rozsáhlého stanoviska ze dne 7.6.2016, které podrobně rozebírá varianty dalšího postupu m.č. Praha 10 včetně rizik s nimi spojenými, upozorňujeme na ověřené personální propojení CEE Collect Retail, s.r.o. a společnosti EDEN ARENA, neboť jednatel CEE Collect Retail, s.r.o. Mgr. Robert Klenka, je současně společníkem advokátní kanceláře BBH, advokátní kancelář, s.r.o., jež zastupuje společnost EDEN ARENA ve výše uvedeném sporu vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 10 s m.č. Praha 10.

Dále zrekapitulujeme zásadní pasáže ze závěru analýzy:

1. Nabídka CEE COLLECT Retail je považována za nepřiměřeně nízkou. Hlavním důvodem je ta skutečnost, že v minulosti se uskutečnili mezi společnostmi ESP a společností EDEN ARENA transakce, v jejichž důsledku došlo k vyvedení Arény EDEN z majetku společnosti ESP za podmínek, které jsou z pohledu zpracovatele minimálně sporné z hlediska ochrany práv MČ Praha 10 a dalších věřitelů společnosti ESP a následně došlo k převodu 90 % akcií společnosti ESP na třetí osobu, přičemž právě prodej 90 % akcií ESP, resp. výše kupní ceny za jejich prodej je podle názoru zpracovatele problematická a mohla být stanovena jako nepřiměřeně nízká k újmě věřitelů včetně MČ Praha 10.
2. AK Felix se domnívá, že za současné situace by prodej Dluhopisů ESP za cenu dle Nabídky mohl mít za následek vznik škody MČ Praha 10, neboť nabídnutá kupní cena se jeví jako nepřiměřeně nízká.

Dále by přijetí nabídky mělo zásadní dopad na insolvenční řízení KEY INVESTMENTS, a.s., ve kterém má m.č. Praha 10 uznánu pohledávku ve výši 199 717 700 Kč, na uplatňování škody m.č. Praha 10 v rámci trestního řízení proti bývalým statutárním orgánům KEY INVESTMENTS, a.s., kde m.č. Praha 10 uplatňuje nárok na náhradu škody ve výši 219 470 447,35 Kč. Probíhající výše uvedené soudní spory s ARENOU EDEN mají zásadní dopad na posuzování situace ESP, neboť se jedná o rozsáhlý nemovitý majetek.

Ekonomickou analýzu ve formě odborného stanoviska zpracoval znalecký ústav Grant Thornton Valuations, a.s., dne 6.6.2016 a je přílohou č. 9 materiálu. Stanovisko rozebírá ekonomickou situaci ESP k datu 31.12.2015, novější podklady nejsou k dispozici. Dle dostupných informací GTV, a.s. vyhodnotila, že společnost E SIDE PROPERTY LIMITED organizační složka v ČR jako emitent dluhopisů E SIDE PROPERTY ISIN: SK4120005877 se jeví, že není v současné době schopna v budoucnu dostát svých závazků, pokud nenastanou nové významné skutečnosti v podobě vstupu strategického partnera s dovětkem, že pokud dojde ke vstupu dlouhodobého strategického partnera, o kterém se v současnosti v této souvislosti diskutuje, existuje určité možnost, že v důsledku jeho vstupu se významně zlepší ekonomická (majetková) situace emitenta. Což může mít příznivý dopad na hodnotu dluhopisů, a nelze vyloučit, že i nad úroveň aktuální nabídky, kterou Městská část Praha 10 zvažuje. Se zohledněním této úvahy, možnosti by se prodej na základě aktuální nabídky ve výši padesáti procent jmenovité hodnoty dluhopisů mohl v budoucnosti vyjevit jako nevhodným a neefektivním nakládáním se svěřeným majetkem.

Pro doplnění informace uvádíme rekapitulaci výnosů z dluhopisů ESP v minulých letech:

Rok	Výnos
2009	6 825 000 Kč
2010	6 528 600 Kč
2011	5 499 000 Kč
2012	5 346 900 Kč
2013	5 288 400 Kč
2014	4 130 100 Kč
2015	3 861 000 Kč
2016	3 790 800 Kč
Celkem	41 269 800 Kč

Jak je vidět, výnosy z dluhopisů ESP (dle emisních podmínek – viz příloha č. 10 činí roční výnos sazba 12měsíčního PRIBORu + 2,75 % p.a. z nominální hodnoty dluhopisů) byly pravidelně vypláceny po celou dobu, kdy na mě m.č. Praha 10 měla nárok z titulu jejich vlastnictví. Průměrný roční výnos v letech 2009-2016 činil 5 158 725 Kč, tj. 4,41% ročně. I přes postupně klesající výnos z důvodu snižující se sazby PRIBOR se jedná o výrazně nadprůměrné zhodnocení.

Na základě výše uvedeného předkládáme ZMČ Praha 10 informaci o nabídce na odkup dluhopisů ESP ISIN SK4120005877 učiněné společností CEE Collect Retail, s.r.o., IČO: 27872939 a návrhem usnesení ZMČ Praha 10 vypracovaném ve variantách.

Tento materiál byl Radou projednán a schválen dne 9.6.2016.