



Naše zn.: 0223/N/16/0226

ÚMČ Praha 10

Odbor majetkoprávní

k rukám Mgr. Petra Janů

E-mailem na: PetrJa@praha10.cz

V Praze dne 7. června 2016

Věc: Stanovisko k otázce možného prodeje dluhopisů E-SIDE PROPERTY LIMITED

Vážený pane magistře,

níže přikládáme stanovisko k otázce možného prodeje dluhopisů emitovaných 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, IČO: 275 90 623, se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 55114 (dále jen „**ESP**“), a to v návaznosti na nabídku jejich odkupu ze strany společnosti **CEE COLLECT Retail s.r.o.**, IČ 278 72 939, se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 123212 (dále také jen „**CEE COLLECT Retail**“), ze dne 29. 2. 2016.

1. Shrnutí dosavadního postupu ve věci dluhopisů ESP

Městská část Praha 10 (dále také jen „**MČ Praha 10**“) je **držitelem celkem 234 ks dluhopisů** vydaných společností 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**“), které byly emitovány dle práva Slovenské republiky, konkrétně zákona č. 566/2001 Z.z., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů, a v souladu se zákonem č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch.

Dluhopisy ESP tvoří část portfolia, které pro MČ Praha 10 sestavila a následně do skončení smluvního vztahu taktéž spravovala společnost KEY INVESTMENTS, a.s., IČ: 257 48 611, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 808/66, PSČ 110 00 (dále také jen „**KI**“ nebo „**KEY INVESTMENTS**“), na základě smlouvy o obhospodařování investičních nástrojů

uzavřené dne 4. 3. 2009 mezi ní a MČ Praha 10. Předmětná smlouva byla uzavřena na dobu určitou, přičemž její platnost a účinnost skončila ke dni 4. 5. 2011. Dle poslední zprávy KEY INVESTMENTS o stavu obhospodařovaného majetku ze dne 4. 5. 2011 měly mít Dluhopisy ESP tržní hodnotu celkem **117 653 210,52 Kč**.

Jak již bylo výše uvedeno, splatnost Dluhopisů ESP je dle emisních podmínek dána až ke dni 20. 12. 2024, přičemž v tuto chvíli je MČ Praha 10 v souladu s čl. 17 emisních podmínek Dluhopisů ESP hrazen každoročně příslušný výnos z dluhopisů, a to vždy k 20. 3. příslušného kalendářního roku. Společnost ESP dosud výnos z Dluhopisů ESP vždy uhradila, byť i ve vztahu k těmto dluhopisům vyvstala vzhledem k níže uvedenému důvodná obava o budoucí výplatu jejich jmenovité hodnoty a budoucích výnosů.

V roce 2012 došlo ze strany společnosti ESP k prodlení s úhradou 1/2 výnosu z dluhopisů za rok 2011, kdy ke dni 20. 3. 2012 obdržela MČ Praha 10 na místo výnosu ve výši 5 346 900,- Kč, pouze jeho část. Zbývající výše výnosu nebyla uhrazena ani poté, co byla společnost ESP k jejich úhradě vyzvána, na což MČ Praha 10 reagovala podáním příslušné žaloby dne 30. 4. 2012, **kteřou se domáhala zaplacení druhé poloviny výnosu z Dluhopisů ESP** (tedy částky 2 673 450,- Kč) spolu se zákonným úrokem z prodlení. Městský soud v Praze rozhodl ve věci **platební rozkazem** ze dne 3. 8. 2012, č.j. **53 Cm 202/2012-12**. Ještě téhož dne společnost ESP uhradila dlužnou částku odpovídající výnosu z Dluhopisů, na základě čehož vzala MČ Praha 10 žalobu částečně zpět. Následně došlo rovněž k úhradě požadovaného úroku z prodlení, v důsledku čehož vzala MČ Praha 10 žalobu zpět v plném rozsahu. Předmětné řízení bylo již pravomocně skončeno, přičemž soud přiznal MČ Praha 10 vynaložené náklady řízení. Následné výnosy byly ze strany ESP hrazeny řádně a včas.

Další výroční výnosy z Dluhopisů ESP splatné v letech 2013 až 2016 byly uhrazeny. Další splátka výnosu Dluhopisů je splatná dne 20. 3. 2017.

1.1. Otázka reálné hodnoty Dluhopisů ESP

Za účelem stanovení skutečné hodnoty dluhopisů tvořících portfolio sestavené společnostmi KI, které bylo tvořeno mimo jiné právě Dluhopisy ESP, byl na základě požadavku MČ Praha 10 vypracován znaleckým ústavem Vysoké školy ekonomické v Praze, Národohospodářskou fakultou (dále také jen „**Znalecký ústav VŠE**“), dne 31. 5. 2012 znalecký posudek (dále také jen „**Znalecký posudek VŠE**“). Znalecký posudek VŠE použil při stanovení hodnoty dluhopisů tvořících portfolio dva přístupy, a to přístup tržní a fundamentální, přičemž z tohoto důvodu byla v rámci Znaleckého posudku VŠE stanovena cena dluhopisů dvojím způsobem.

V rámci přístupu fundamentálního byla hodnota 1 kusu Dluhopisu ESP byla stanovena na 69 969,- Kč. K tomuto je nutno uvést, že znalec v předmětném znaleckém posudku opakovaně uvádí, že i v případě Dluhopisů ESP se jedná o **vysoce rizikové cenné papíry**, jejichž ocenění (předně pak ocenění fundamentální) je a v budoucnu bude **extrémně** závislé na schopnosti emitenta uhradit své závazky z těchto vyplývajících. Tržní hodnota Dluhopisů ESP pak byla ze strany Znaleckého ústavu VŠE **hodnocena jako nulová**.

Výše uvedené závěry Znaleckého ústavu VŠE byly následně potvrzeny v rámci trestního řízení zahájeného v souvislosti s činností společnosti KI, které je v tuto chvíli projednáváno Městským soudem v Praze pod sp. zn. 47 T 6/2015. V rámci trestního řízení

byl k vypracování znaleckého posudku, kterým měla být stanovena mimo jiné reálná hodnota Dluhopisů ESP, přibrán Znalecký ústav A-Consult plus, spol. s r.o., IČ 411 86 907, se sídlem Praha 1, Palladium, Na Poříčí 3a, PSČ 11000 (dále také jen „**Znalecký ústav A-Consult**“).

Co se týče prognózy Znaleckého ústavu A-Consult ve vztahu ke schopnosti společnosti ESP dostát svým v budoucnu splatným závazkům, je ve Znaleckém posudku A-Consult č. 21/2013 ze dne 30. 4. 2013 výslovně uvedeno, že těmto společnost ESP **nebude schopna dostát** bez přísunu dodatečného kapitálu a výrazné restrukturalizace, přičemž je zde uvažováno o možném budoucím insolvenčním řízení na její majetek. Tržní hodnota Dluhopisů ESP byla Znaleckým ústavem A-Consult **stanovena ve výši 0,- Kč**.

1.2. Multifunkční sportovní aréna - Aréna Eden

Po převážnou dobu existence společnosti ESP byla jejím hlavním předmětem činnosti výstavba a provozování multifunkční sportovní arény nyní známé pod označením „Eden Aréna“, kterou představují nemovitosti a soubor movitých věcí, které s ní tvoří funkční celek (dále jen „**Aréna EDEN**“). Výstavba Arény Eden byla též deklarovaným důvodem emise Dluhopisů ESP. Ve vztahu k nemovitostem se jedná konkrétně o následující:

- i. budovu č.p.1540 umístěnou 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),
- ii. pozemek parc. č.1743/4,
- iii. pozemek parc. č.1743/5,
- iv. pozemek parc. č.1770/2,
- v. pozemek parc. č.1854/33,
- vi. pozemek parc. č.1856/15,
- vii. pozemek parc. č.1856/17,

to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k. ú. Vršovice, na listu vlastnictví č. 7576.

Jak uvádí Znalecký ústav A-Consult, byl hlavním záměrem emise cenných papírů ze strany společnosti ESP, tudíž i Dluhopisů ESP, zisk dostatečných finančních prostředků na výstavbu fotbalového stadionu, přičemž návratnost této investice, resp. otázka vyplacení Dluhopisů ESP, byla odvislá od dlouhodobých tržeb takto vystavěného sportovního stadionu. Znalecký ústav k tomuto uvedl, že již tento podnikatelský záměr ESP byl značně nadsazený, neboť předpoklad návratnosti finančních prostředků byl odvozen od zkušeností s provozem anglického fotbalového klubu Tottenham Hotspur, a to bez ohledu na podmínky platné v České republice.

Ke dni 12. 7. 2013 vydala společnost KINGWATER HOLDINGS LIMITED, která je dle svého prohlášení společností ovládající společnost ESP, tiskové prohlášení, ze kterého vyplývá, že v rámci majetkové restrukturalizace byla Aréna EDEN vložena společností ESP do majetku společnosti VINET Invest a.s., nyní Eden Arena a.s., IČO:294 13 001, se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 18885 (dále jen „**EDEN ARENA**“).

Společnost EDEN ARENA vznikla dne 23. 1. 2013 jako dceřiná společnost ESP, která byla jejím jediným akcionářem.

Výše uvedeným postupem tak fakticky došlo k vyvedení veškerého majetku, ze kterého mohli budoucí možní věřitelé reálně uspokojit své pohledávky za ESP, pokud by společnost ESP nebyla schopna k datu splatnosti Dluhopisů ESP tyto vyplatit. Protihodnotou vložení předmětného majetku do základního kapitálu společnosti EDEN ARENA byly akcie společnosti EDEN ARENA. Tímto způsobem tedy došlo k transformaci aktiv společnosti ESP, v jehož důsledku v případě uspokojování pohledávek věřitelů za ESP bude možné exekučně postihnout pouze akcie společnosti EDEN ARENA, nikoli majetková aktiva nyní vložená do společnosti EDEN ARENA a uspokojení věřitelů bude tak záviset na hodnotě, za kterou by byly akcie společnosti EDEN ARENA při výkonu rozhodnutí prodány.

Obecně lze tedy konstatovat, že výše uvedeným jednání společnosti ESP byla Aréna EDEN prakticky oddělena od společnosti ESP a již nebude možné při případném výkonu rozhodnutí uspokojit pohledávky věřitelů ESP právě z tohoto majetku. Dalším důsledkem je také to, že věřitelé ESP byli tímto postupem omezeni v možnosti kontrolovat zatížení a nakládání s majetkem tvořícím Arénu EDEN. Společnost EDEN ARENA tak teoreticky může majetek tvořící Arénu EDEN například zatížit právy třetích osob či jinak tento majetek znehodnotit.

Společnost ESP následně většinu akcií EDEN ARENA, konkrétně 3096 kusů akcií představujících 90 % podíl na společnosti EDEN ARENA, převedla třetí osobě – společnosti COPPERBOW ASSETS LIMITED, sídlem 2408 Nikósie, Egkomi, Agiou Nikolaou, Flat/Office: 103 67-69, Kyprská republika, Registrační číslo: HE 313434.

1.3. Ocenění hodnoty aktiv společnosti ESP

V průběhu výše zmíněné transakce došlo mimo jiné k ocenění Arény EDEN, a to včetně movitého majetku tvořícího příslušenství areálu, přičemž dané je důležitým ukazatelem rentability společnosti ESP a rovněž schopnosti dostát svým budoucím závazkům.

Ocenění bylo provedeno ve formě znaleckého posudku č. N32116/13 vypracovaného znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o., IČ 257 61 421, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Truhlářská 1108/3, PSČ 110 00. Znalec ve výše uvedeném znaleckém posudku č. N32116/13 oceňoval Arénu EDEN dvěma základními přístupy ocenění, konkrétně nákladovou metodou a výnosovou metodou.

Zatímco dle výnosového přístupu ocenění, který pak znalec vzal jako rozhodující, byla Aréna EDEN oceněna na částku ve výši 342.000.000 Kč, pomocí nákladové metody ocenění došel znalec k částce ve výši 727.000.000 Kč. Znalec pak výslednou tržní hodnotu určil dle výnosového přístupu ocenění, tedy nižší částky, a to s odůvodněním, že dle jeho názoru má nákladový přístup ocenění v případě Arény EDEN výrazně nižší vypovídací hodnotu, neboť *„provoz multifunkčních arén obecně ve většině případů negeneruje dostatečné čisté příjmy pro úhradu nákladů na výstavbu“*, a dále proto, že *„relevantní pro tržní ocenění jsou především budoucí příjmy, které bude majetek svému vlastníku generovat, ne historické náklady na jeho pořízení, které jsou navíc u obdobných majetků (multifunkčních arén, stadionů) enormní a jsou většinou hrazeny z rozpočtů místních samospráv či státu“* (čímž je údajně omezeno využití nákladového přístupu ocenění). Porovnávací metoda ocenění je v tomto případě vyloučena, neboť *„se jedná o specifický*

majetek, který se na trhu běžně neobchoduje“. Navíc ještě znalec v posudku uvádí, že v rámci provedeného výnosového ocenění není možné aplikovat standardní postupy užívané pro výnosové ocenění nemovitého majetku, neboť „*Aréna EDEN není mimo nebytových prostor klasicky pronajímána a k dosažení výnosů je třeba provozovat aktivní podnikatelskou činnost*.“

Znalec tak na základě výše uvedených východisek ve svém znaleckém posudku dospěl k ocenění Arény EDEN na částku 342.000.000,- Kč. Přičemž vyšel z budoucího užítku, který přinese Aréna EDEN pro své vlastníky ve formě volných peněžních toků generovaných provozem Arény EDEN, které byly diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění, a to zřejmě metodou znalcem samotným modifikovanou oproti standardním přístupům ocenění. Nákladová metoda ocenění vycházející z nákladů na pořízení nemovitého majetku (a korespondující s jeho účetní hodnotou) pak udává hodnotu téhož nemovitého majetku ve výši 727.000.000,- Kč.

Ačkoliv tudíž dochází v tuto chvíli k pravidelné výplatě výnosu z Dluhopisů ESP, je z výše uvedeného patrné, že dluhopisy ESP nejsou kryty odpovídajícími majetkovými aktivy, které by umožnily splacení jejich jistiny, vyjma 10 % podílů na společnosti EDEN ARENA. Současně nebyla ze strany ESP nebo jiné na transakci zúčastněné osoby poskytnuta jakákoli záruka schopnosti ESP splnit své závazky z Dluhopisů ESP.

1.4. Řízení o žalobě na určení vlastnického práva

S ohledem na výše uvedené skutečnosti přistoupila MČ Praha 10 k podání žaloby proti žalované ESP a žalované společnosti EDEN ARENA **na určení vlastnického práva k nemovitostem náležející k Aréně EDEN**, kterou bylo u Obvodního soudu pro Prahu 10 zahájeno řízení pod sp. zn. 46 C 203/2013. V rámci žaloby se MČ Praha 10 domáhá, aby soud určil, že vlastníkem Arény Eden je nadále ESP na základě právního posouzení převodu vlastnictví Arény Eden do vlastnictví společnosti EDEN ARENA jako neplatného z důvodu zkrácení práv věřitelů dosaženého podhodnocením aktiv společnosti ESP.

Současně s touto žalobou byl podán dále **návrh na vydání předběžné opatření**, kterým by došlo k zamezení možné dispozice s předmětným majetkem. Obvodní soud pro Prahu 10 vydal dne 12. 8. 2013 **předběžné opatření** čj. 46 C 2013/2013 – 21 (dále jen „**Předběžné opatření**“), ve kterém soud nařídil:

- 1) žalované ESP zdržet se všech právních úkonů a jednání mající vliv na majetkovou účast ESP ve společnosti EDEN ARENA,
- 2) žalované ESP složit 3. 440 ks akcií o jmenovité hodnotě každé jedné akcie 100.000,- Kč, představujících 100 % podíl na základním kapitálu společnosti EDEN ARENA do úschovy Obvodního soudu pro Prahu 10,
- 3) žalované společnosti EDEN ARENA zdržet se právních úkonů a jednání spočívající v právních dispozicích s nemovitostmi uvedenými v žalobě MČ Praha 10,
- 4) a oběma společnostem ESP a INVEST zdržet se právních úkonů spočívajících v právních dispozicích s jejich podnikem jako celkem nebo jakýmkoliv jeho částmi včetně jejich převodu, pronájmu, zatížení věcným právem nebo jiným právem třetí osoby nebo ukončení jejich provozování.

V návaznosti na odvolání společností ESP a EDEN ARENA proti Předběžnému opatření, došlo ze strany odvolacího soudu, i přes aktivní postup MČ Praha 10, k faktickému zrušení Předběžného opatření, a to přijetím usnesení ze dne 11. 12. 2013, čj. 18Co 381/2013 – 123 (dále jen „**Usnesení o zrušení Předběžného opatření**“), kterým Městský soud v Praze změnil usnesení o nařízení Předběžného opatření tak, že Předběžné opatření se nenařizuje. Doručením Usnesení o zrušení Předběžného opatření žalovaným ESP a EDEN ARENA zanikla omezení nakládat s nemovitostmi tvořícími Arénu EDEN a akciemi společnosti EDEN ARENA.

Mezi stranami sporu také před vydáním Usnesení o zrušení Předběžného opatření probíhala **korespondence a uskutečnilo se několik jednání**, avšak bez jakéhokoli výsledku, a to zejména z toho důvodu, že ze strany společnosti ESP a společnosti EDEN ARENA nebyla učiněna žádná konkrétní nabídka a byly pouze vznášeny požadavky na ukončení soudního řízení. Až dopisem ze dne 4. 12. 2013 učinily společnosti ESP a EDEN ARENA první konkrétní nabídku, a to ve formě příslibu učinit kroky k poskytnutí ručení, avšak s tím, že takové kroky podmínily zpětvzetím podané žaloby a zrušením předběžného opatření popsaného shora. Tato jednání však ze strany společností ESP a EDEN ARENA ustala po vydání Usnesení o zrušení Předběžného opatření.

Dne 17. 3. 2014 oznámila MČ Praha 10 jako žalobkyně Obvodnímu soudu pro Prahu 10, že proti pravomocnému Usnesení o zrušení Předběžného opatření **podala ústavní stížnost** (podrobněji níže). S ohledem na výše uvedené došlo dne 27. 2. 2015 k **přeručení tohoto řízení**.

Pro úplnost pak zpracovatel uvádí, že za účelem ochrany oprávněných zájmů MČ Praha 10 došlo na doporučení zpracovatele dne 17. 3. 2014 k podání návrhu na zápis poznámky o žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem (tzv. poznámky spornosti) do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti byla zapsána dne 21. 5. 2014, s účinky k datu podání návrhu, tj. k 17. 3. 2014. Od chvíle právních účinků zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí (17. 3. 2014) až do jejího výmazu, nebude žádný nabyvatel předmětných nemovitostí v dobré víře v nabytí vlastnictví k Aréně Eden od společnosti EDEN ARENA) v případě, že žaloba MČ Praha 10 bude úspěšná (příslušnými soudy bude rozhodnuto, že vlastnické právo k Aréně EDEN, respektive předmětným nemovitostem, má společnost ESP).

1.5. Řízení o ústavní stížnosti

Dne 6. 3. 2014 podala MČ Praha 10 proti Usnesení o zrušení Předběžného opatření ústavní stížnost, kterou se domáhala zrušení předmětného usnesení, kterým bylo porušeno její právo na spravedlivý proces a soudní ochranu zaručené čl. 36 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „**Ústavní stížnost**“). K tomuto zpracovatel uvádí, že podání Ústavní stížnosti bylo jedinou možností, jak napadnout Usnesení o zrušení Předběžného opatření.

Cílem podané Ústavní stížnosti bylo nejen docílit opětovné účinnosti Předběžného opatření. Samotná ústavní stížnost se věnovala také otázce naléhavého právního zájmu posuzované Městským soudem v Praze, která má zásadní procesní význam pro meritorní nárok MČ Praha 10 uplatňovaný v řízení vedeném Obvodním soudem pro Prahu 10 (viz

výše). Městský soud v Praze v odůvodnění Usnesení o zrušení Předběžného opatření uvedl, že dle jeho názoru nebylo ze strany MČ Praha 10 osvědčeno, že má vymahatelnou pohledávku za ESP z titulu 234 ks Dluhopisů ESP, a proto by ani v případě vyhovění určovací žalobě nemohlo dojít ke změně jejího právního postavení jako věřitele společností ESP a EDEN ARENA (určení vlastnického práva by nesloužilo k vymožení pohledávky) a MČ Praha 10 tak dle Městského soudu v Praze nemá naléhavý právní zájem. Tento názor Městského soudu v Praze je v podstatě návodem soudu prvního stupně, jak má věc meritorně posoudit.

Ačkoliv se Ústavní soud dle názoru zpracovatele mohl věcně zabývat nejen otázkou zrušení Předběžného opatření, ale rovněž se měl vyjádřit k otázce posouzení **naléhavého právního zájmu** Městským soudem již v řízení o odvolání proti zrušení Předběžného opatření, omezil se pouze na otázku první. Usnesením ze dne 14. 5. 2015, č. j. IV. ÚS 856/14, Ústavní soud Ústavní stížnost a s ní spojený návrh odmítl.

V odůvodnění výše uvedeného usnesení vycházel Ústavní soud ze své ustálené rozhodovací praxe, když v jeho úvodu stěžovateli sdělil, že mu nepřísluší právo dozoru nad rozhodovací činností obecných soudů, přičemž jeho role je dána toliko v situacích, kdy obecné soudy svými rozhodnutími zasahují do ústavně zaručených práv a svobod jednotlivce. Z výše uvedeného důvodu tak přistoupil pouze k přezkumu otázky zrušení Předběžného opatření. K tomuto pak Ústavní soud uvedl, že byť dosavadní judikatura připouští podání ústavní stížnosti proti předběžnému opatření, je hodnocení těchto případů ze strany Ústavního soudu velmi zdrženlivé, kdy se tento zaměřuje zpravidla na procesní stránku věci. Ústavní soud se tak v obdobných otázkách řeší předně to, zda byla dodržena zásada rovnosti zbraní účastníků řízení (např. zda se protistrana mohla k předběžnému opatření vyjádřit či nikoliv). Jelikož porušení základních práv ve výše uvedené rovině neshledal, byla ústavní stížnost MČ Praha 10 odmítnuta. Usnesení Ústavního soudu je pak vzhledem k nepřipustnosti odvolání konečné.

Podle názoru zpracovatele však uvedené rozhodnutí Ústavního soudu nelze vykládat tak, že by nárok MČ Praha 10 uplatněný žalobu vůči ESP a EDEN ARENA neměl naději na úspěch, neboť Ústavní soud se omezil jen na přezkum formálně procesních otázek spojených s vydáním a následným zrušením předběžného opatření.

1.6. Řízení o žalobě na určení vlastnického práva – následný postup

Zpracovatel však považuje za důležité upozornit rovněž na tu skutečnost, že na druhou stranu nelze předjímat výsledek soudního řízení o určení vlastnictví společnosti ESP k Aréně Eden, který je i nadále nejistý.

Soudní řízení je v současnosti přerušeno, neboť v průběhu roku 2014 bylo zahájeno soudní řízení, v němž se společnost Gaia Property, s.r.o., sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078 (dále také jen „**Gaia Property**“), domáhá vůči společnosti EDEN ARENA určení svého vlastnictví k Aréně Eden. Zpracovatel nemá bližší informace ohledně tohoto řízení, kromě informaci poskytnutých přímo ze strany společnosti Gaia Property v dopise ze dne 6. 8. 2014. V tomto dopise byla MČ Praha 10 informována, že společnost EDEN ARENA se domáhá určení vlastnictví hotelu – budovy čp. 1539, který byl vybudován v rámci výstavby Arény Eden, kolaudován jako samostatná stavba a prodán společností ESP

společnosti Gaia Property s tím, že podle názoru společnosti EDEN ARENA se nejednalo o samostatnou stavbu. Společnost Gaia Property se naopak domáhá, aby bylo určeno, že s převodem budovy čp. 1539 na ní přešlo vlastnictví celé Arény EDEN a že ESP tedy již od roku 2007 nebyla jejím vlastníkem.

Po zahájení tohoto soudního řízení Obvodní soud pro Prahu 10 přerušil řízení o žalobě MČ Praha 10 proti ESP a EDEN ARENA o určení vlastnictví Arény Eden.

Uvedené soudní řízení mezi společnostmi EDEN ARENA a Gaia Property je v současnosti rovněž přerušeno. Zpracovatel předpokládá, že důvodem přerušení je jednání mezi oběma subjekty o smírném řešení. Zákonná lhůta pro jednání o smíru může činit až jeden rok s tím, že poté bude v řízení buď pokračováno až do pravomocného rozhodnutí anebo bude řízení zastaveno. **Až do ukončení tohoto řízení zůstane soudní řízení o žalobě MČ Praha 10 proti ESP a společnosti EDEN ARENA o určení vlastnictví Arény Eden přerušeno a soud v něm nebude konat.**

2. Nabídka na odkup Dluhopisů ESP

Jak jsme Vás již informovali v rámci stanoviska ze dne 14. 12. 2015, byli jsme jako právní zástupci MČ Praha 10 v jednotlivých sporech týkajících se nároků vzniklých v souvislosti se smlouvou s KI, kontaktováni e-mailem ze dne 8. 12. 2015 ze strany pana Juraje Király.

2.1. Původní nabídka

Předmětným e-mailem pan Király informoval MČ Praha 10 a další vlastníky dluhopisů emitovaných ESP o tom, že od třetí strany obdržel nabídku na odkup dluhopisů ESP za 50 % nominální hodnoty tohoto dluhopisu, přičemž jeho nominální hodnota činí 500.000,- Kč s tím, že tato nabídka je určena i dalším osobám a platí do 11. 12. 2015 (dále jen „**Původní nabídka**“).

S ohledem na skutečnost, že pan Király dle zjištění zpracovatele působil v minulosti v orgánech 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, tj. v sesterské společnosti české KI, za kterou nyní MČ Praha 10 v insolvenčním řízení uplatňuje pohledávku z titulu náhrady škody ve výši přesahující 216 mil. Kč mj. v důsledku pořízení Dluhopisů ESP do majetkového portfolia MČ Praha 10, a současně s ohledem na neurčitost nabídky, nebyla tato považována za vážnou.

Vzhledem k výše uvedenému MČ Praha 10 odpověděla dne 10. 12. 2015 panu Királymu na Původní nabídku zamítavě, přičemž současně uvedla, že se touto s ohledem na její neformálnost nemůže seriózně zabývat. V rámci odpovědi pak bylo dále uvedeno, že MČ Praha 10 je připravena se vyjádřit k formálně zaslané nabídce, která bude učiněna statutárním orgánem navrhovatele, resp. osobou za navrhovatele oprávněnou jednat, bude z ní patra doba její platnosti a podmínek vypořádání, přičemž bude rovněž jisté, že navrhovatel je dostatečně solventní k vypořádání příslušného obchodu v intencích nabídky.

2.2. Nabídka CEE COLLECT Retail

Následně dne 29. 2. 2016 obdržel zpracovatel e-mail od zástupce společnosti CEE COLLECT Retail, jehož přílohou byla **nabídka odkupu Dluhopisů ESP**.

2.2.1. Parametry nabídky

Společnost CEE COLLECT Retail v rámci této nabídky prezentovala zájem o odkup **všech 234 kusů Dluhopisů ESP**, a to za částku **58 500 000,- Kč** odpovídající polovině (50 %) nominální hodnoty jednoho dluhopisu ESP (dále také jen „**Nabídka**“). Dle nabídky je tedy cena za jeden Dluhopis ESP 250 000,- Kč. Součástí Nabídky CEE COLLECT Retail je rovněž specifikace vypořádání možného budoucího obchodu na bázi *delivery vs payment* (*rovněž znám jako DVP systém*), tj. mechanismus vypořádání cenných papírů, který předpokládá, že se finální převod aktiva uskuteční, jen pokud současně dojde k finálnímu převodu druhého aktiva. Pro úplnost zpracovatel uvádí, že aktiva mohou zahrnovat cenné papíry nebo jiné finanční instrumenty.

Plně v intencích odpovědi na Původní nabídku je zde rovněž uvedeno, že společnost CEE COLLECT Retail je připravena předložit MČ Praha 10 výpis z jejího bankovního účtu prokazujícího připravenost k úhradě předmětné kupní ceny, a to jakmile obdrží od MČ Praha 10 informaci, že nabídku na odkup dluhopisů ESP přijímá. Platnost této nabídky pak byla stanovena do 15. 3. 2016.

2.2.2. Společnost CEE COLLECT Retail

Co se týče samotné společnosti CEE COLLECT Retail zjistil zpracovatel z veřejně dostupných zdrojů, že se jedná o *ready made* společnost založenou již v roce 2007. Jediným vlastníkem této společnosti je již od roku 2010 mateřská společnost CEE COLLECT LIMITED, IČ 238211, se sídlem v Kyprské republice.

Společnost CEE COLLECT Retail pravidelně zakládá do Sbírký listin povinné dokumenty, přičemž je zde naposledy uložena účetní závěrka této společnosti za rok 2014 (tj. za období do 31. 12. 2014), která byla sestavena dne 15. 6. 2015 (dále také jen „**Účetní závěrka 2014**“). Dle Účetní závěrky 2014 nedisponuje společnost žádným dlouhodobým hmotným či nehmotným majetkem. K danému datu měla pouze 1 zaměstnance, a ačkoliv v předmětném období generovala zisk, byla zde výrazná ztráta z let minulých. Údaje, které jsou v Účetní závěrce 2014 uvedeny, nesvědčí o skutečnosti, že by společnost CEE COLLECT Retail disponovala v předmětném období aktivity, které by byly nutné k vypořádání nabízeného obchodu. Pro úplnost však zpracovatel uvádí, že účetní závěrka za rok 2015 ještě do Sbírký listin založena nebyla, tudíž **není možné posoudit aktuální stav aktiv a pasiv společnosti**.

Společnost má dále webové stránky, ze kterých vyplývá, že své obchodní aktivity směřuje do oblasti vymáhání pohledávek, které za tímto účelem pravděpodobně skupuje. Jejím jednatelem je Mgr. Robert Klenka, který je současně společníkem advokátní kanceláře BBH, advokátní kancelář, s.r.o., IČ 261 43 119, se sídlem na totožné adrese jako CEE COLLECT Retail. K tomuto pak zpracovatel uvádí, že advokátní kancelář BBH je ve výše uvedeném sporu vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 10 právním zástupcem společnosti EDEN ARENA. Lze proto předpokládat, že zájemce zastoupený společníkem této advokátní

kanceláře je osobou jednající ve shodě s protistranou MČ Praha 10. Informace s obdobným závěrem byly publikovány i ve sdělovacích prostředcích, nebyly však ze strany dotčených osob potvrzeny ani vráceny.

2.2.3. Prozatímní reakce MČ Praha 10

S ohledem na poměrně krátkou lhůtu platnosti Nabídky CEE COLLECT Retail a nutnost schválení případného obchodu volenými orgány MČ Praha 10, tj. jejím zastupitelstvem, zaslala MČ Praha 10 společnosti CEE COLLECT Retail dne 4. 3. 2016 pouze předběžnou reakci na Nabídku CEE COLLECT Retail, ve které potvrdila její přijetí a požádala o prodloužení její platnosti do 30. 4. 2016. Současně pak MČ Praha 10 požádala společnost CEE COLLECT Retail o předložení příslibeného výpisu z účtu a rovněž zdůraznila, že daný přípis není možno chápat ani jako přijetí ani jako odmítnutí podané nabídky.

Dopisem CEE COLLECT Retail ze dne 22. 4. 2016 byla platnost Nabídky prodloužena do 30. 6. 2016.

3. Návrh dalšího postupu ve věci

Vzhledem k výše uvedenému zpracovatel uvádí, že je zde vážné riziko, že společnost ESP nedisponuje majetkem, ze kterého by bylo možno v budoucnu uspokojit případně vzniklé pohledávky MČ Praha 10 za tímto subjektem, a to s ohledem na skutečnost, že své jediné hodnotné aktivum – Arénu EDEN – převedla co do 90 % podílu na společnosti EDEN ARENA.

Ve vztahu k Dluhopisům ESP v držení MČ Praha 10 pak zpracovatel považuje za nutné uvést, že s těmito je spojeno nikoliv pouze právo na výplatu jejich jistiny, ale také na pravidelný výnos. Dle emisních podmínek má ESP povinnost vyplácet ročně výnos dluhopisu po dobu jeho existence, a to vždy k 20.3. příslušného kalendářního roku, přičemž výše vypláceného výnosu se určuje jako 12-měsíční PRIBOR + 2,75% p.a. ke dni 17. 3. předchozího roku. Oprávněnou osobou s nárokem na výplatu výnosu je ta osoba, která je majitelem dluhopisů podle aktuální evidence dluhopisů vedené Centrálním depozitářem (CDCP) anebo členem Centrálního depozitáře v den ex-kupónu. Společnost ESP hradila, s výše uvedenou výjimkou v roce 2012, výnos z Dluhopisů ESP prozatím vždy řádně, včas v souladu s čl. 17 emisních podmínek Dluhopisů ESP s tím, že dne 21. 3. 2016 má být uhrazena další pravidelná splátka výnosu. Lze přitom předpokládat, neboť tomu tak dosud bylo, že aktiva ESP postačují na to, aby společnost ESP byla schopna platit své závazky z výnosu Dluhopisů ESP i nadále.

Jelikož splatnost Dluhopisů ESP byla dle čl. 14 emisních podmínek stanovena až ke dni 20. 12. 2024, přičemž k převodu Arény EDEN na společnost EDEN ARENA došlo již v roce 2013, považuje zpracovatel za důležité upozornit rovněž na příslušná ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále také jen „IZ“), které upravují **odporovatelnost právních úkonů v rámci insolvenčního řízení**. V tuto chvíli není jasné, zda společnost ESP bude v budoucnu schopna dostát svým závazkům plynoucím z emise dluhopisů. Jak uvádí znalec ve Znaleckém posudku A-Consult, společnost ESP nebude schopna dostát svých budoucích závazků bez přísunu dodatečného kapitálu a výrazné restrukturalizace. Současně znalec předjímá, že je zde riziko možného budoucího

insolvenčního řízení na její majetek. V případě, že by proti společnosti nakonec bylo vedeno insolvenční řízení, ať již zahájené na základě věřitelského či vlastního insolvenčního návrhu, bude ve vztahu k otázce uspokojení pohledávek jednotlivých věřitelů rozhodující stávající majetek ESP. K tomuto zpracovatel považuje za nutné uvést, že převodu Arény Eden by bylo možno v rámci insolvenčního řízení odporovat dle ust. § 240 IZ (neúčinnost právních úkonů bez přiměřeného protiplnění) nebo § 242 IZ (neúčinnost úmyslně zkracujících právních úkonů).

Oba výše uvedené instituty lze však využít pouze po určitou dobu po realizaci převodu, který je rozporován. S ohledem na textaci ust. § 240 odst. 1 IZ lze právnímu úkonu **bez přiměřeného protiplnění** odporovat, jen byl-li učiněn **v posledních 3 letech** před zahájením insolvenčního řízení ve prospěch osoby dlužníků blízké nebo osoby tvořící s dlužníkem koncern, čemuž by společnost EDEN ARENA jistě vyhovovala. Ve vztahu k dalším subjektům je tato lhůta kratší, a to 1 rok. Právním úkonům **úmyslně zkracujícím** lze pak dle ust. § 242 IZ odporovat pouze, pokud byly učiněny **v posledních 5 letech** před zahájením insolvenčního řízení.

Ačkoliv nechce zpracovatel nikterak předjímat budoucí postup společnosti ESP ve vztahu k úhradě výnosů a jistiny, považuje za nutné upozornit, že převodu Arény EDEN bude možné v rámci insolvenčního řízení odporovat jen pokud bude insolvenční řízení zahájeno do roku 2018. Zpracovatel je současně nucen uvést, že s ohledem na dosavadní řádnou úhradu jednotlivých výnosů ze strany ESP, není v tuto chvíli podklad pro podání věřitelského insolvenčního návrhu na předmětnou společnost. **Z tohoto důvodu nemá MČ Praha 10 jinou možnost obrany proti převodu Arény Eden do vlastnictví společnosti EDEN ARENA než shora popsanou žalobu podanou u Obvodního soudu pro Prahu 10, přičemž výsledek tohoto řízení v tomto okamžiku nelze předjímat.**

Lze proto konstatovat, že zde existuje závažné riziko, že společnost ESP nedostojí svým závazkům z Dluhopisů ESP a nebude je v době jejich splatnosti v roce 2024 schopna splatit, přičemž nelze vyloučit, že již v období mezi rokem 2018 a konečnou splatností v roce 2024 nebude schopna splácet výnosy z Dluhopisů ESP. V důsledku neschopnosti splácet Dluhopisy by se společnost ESP ocitla v úpadku, pohledávky věřitelů včetně MČ Praha 10 by však zřejmě nebyly splaceny nebo byly splaceny jen v minimálním rozsahu. **Z tohoto důvodu se nabídka CEE COLLECT Retail může jevit jako výhodná.**

Zpracovatel se však současně domnívá, že za Nabídkou se může skrývat snaha osob ovládajících společnost EDEN ARENA připravit tuto společnost k prodeji konečnému investorovi. Zapsané poznámky spornosti a nevyřešené spory s MČ Praha 10 a též společností Gaia Property však takovému prodeji zjevně brání. Zpracovatel v této souvislosti odkazuje např. na článek publikovaný na internetu dne 14. 3. 2016, podle kterého jsou nabídky odkupu dluhopisů motivovány právě touto snahou¹.

Zpracovatel považuje za nutné v případě, že by se MČ Praha 10 rozhodla pro přijetí Nabídky společnosti CEE COLLECT Retail, tj. že by Dluhopisy ESP prodala za cenu nižší než je jmenovitá hodnota Dluhopisů ESP, provést kvalifikované znalecké ocenění Dluhopisů ESP za účelem prokázání, že tímto prodejem nedošlo ke vzniku újmy na straně MČ Praha 10, neboť v opačném případě by jednotlivým subjektům

¹in iDnes.cz/Ekonomika. iDnes.cz. [online]. 14.3.2016 [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/uklid-po-key-investments-0h0-/ekonomika.aspx?c=A160313_161137_ekonomika_bur

schvalujícím tuto transakci hrozil postih pro spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ust. § 220 tr. zákoníku, případně porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle ust. § 221 tr. zákoníku.

Zpracovatel se domnívá, že v současné situaci lze jen obtížně zjistit skutečnou hodnotu Dluhopisů ESP. Vydeme-li z dosud zpravovaných znaleckých ocenění popsaných výše, je zřejmé, že současná reálná hodnota Dluhopisů ESP zřejmě bude významně nižší než jejich nominální hodnota. Na druhou stranu, pokud by součástí ocenění byla i Aréna EDEN, jejíž vyvedení z majetku společnosti ESP je dosud sporné, mohly by být výsledky ocenění podstatně odlišné.

Z pohledu zpracovatele je zřejmé, že v důsledku převodu Arény EDEN do společnosti EDENA ARENA mohlo dojít k zásadnímu snížení hodnoty Dluhopisů ESP. Prodejem Dluhopisů ESP přitom MČ Praha 10 přijde o možnost dosažení soudního rozhodnutí o případné neplatnosti této transakce v soudním sporu, který MČ Praha 10 zahájila v roce 2013 (viz body 1.4 - 1.6 výše).

Z tohoto důvodu se lze domnívat, že případná akceptace nižší kupní ceny při prodeji Dluhopisů ESP než je jejich jmenovitá hodnota by mohla přicházet v úvahu jen tehdy, pokud by v rámci jejich ocenění bylo vzato v úvahu, že Aréna EDEN se může stát v případě úspěchu MČ Praha 10 v soudním sporu součástí aktiv ESP s přímým pozitivním vlivem na hodnotu Dluhopisů ESP.

Podle názoru zpracovatele lze jedině v situaci, kdy bude zřejmé, že ani v případě, že Aréna EDEN je součástí aktiv společnosti ESP, nebude skutečná hodnota Dluhopisů ESP dosahovat jejich jmenovité hodnoty a současně bude zřejmé, že existuje riziko, že společnost ESP nebude mít zdroje ke splnění svých závazků z emise Dluhopisů ESP, zvážit prodej Dluhopisů ESP za nižší než jmenovitou hodnotu. Skutečná výše jejich ceny by pak měla být stanovena nejméně na úrovni jejich znaleckého ocenění.

Zpracovatel dále považuje za nezbytné, aby o dané transakci rozhodlo zastupitelstvo MČ Praha 10, neboť s ohledem na hodnotu Dluhopisů ESP přesahující 100 mil. Kč jedině takový postup, za současného splnění dalších shora popsaných podmínek a postupů, lze považovat za postup odpovídající požadavkům na postup řádného hospodáře při nakládání s majetkovými aktivy MČ Praha 10. V případě, že by kupní cena Dluhopisů ESP byla nižší než jejich jmenovitá hodnota by pak dalším závažným důvodem pro předložení věci zastupitelstvu MČ Praha 10 byla skutečnost, že společnost CEE COLLECT Retail, tj. případný kupující, jedná ve shodě se společností ESP, tj. s dlužníkem a jednalo by se tedy z ekonomického hlediska *de facto* o prominutí části dluhu.

Závěrečné shrnutí:

- 1) Zpracovatel považuje Nabídku CEE COLLECT Retail 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) Zpracovatel 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.**
- 3) Podle názoru zpracovatele pouze v situaci, kdy bude zřejmé, že ani v případě, že Aréna EDEN je součástí aktiv společnosti ESP, nebude skutečná hodnota Dluhopisů ESP dosahovat jejich jmenovité hodnoty a současně bude zřejmé, že existuje riziko, že společnost ESP nebude mít zdroje ke splnění svých závazků z emise Dluhopisů ESP, bude na místě zvážit prodej Dluhopisů ESP za nižší než jmenovitou hodnotu. Skutečná výše jejich ceny by pak měla být stanovena nejméně na úrovni jejich znaleckého ocenění.**

Věříme, že budete považovat výše uvedené informace pro požadovaný účel za dostačující. Na základě Vašich pokynů jsme samozřejmě připraveni tuto zprávu dále rozšířit a zodpovědět případné dotazy.

S pozdravem

Mgr. Jaroslav Tajbr

Mgr. Klára Grmelová

FELIX A SPOL. advokátní kancelář, s.r.o.