

V prvním čtvrtletí roku 2013 jsme se věnovali přepronájmu nájemních smluv u nájemců se špatnou platební morálkou. I nadále pracujeme na další optimalizaci provozu a zvyšování výnosů.

Byl připraven program remodelingu Centra, který byl schválen akcionáři a bankou. Řešili jsme smluvní dokumentaci potřebnou k podpisu Kupní smlouvy s McDonald's. Práce na projektu jsou velice intenzivní a plně vytěžují obchodní oddělení, stejně jako management Centra.

Se společností ASKO pracujeme na vytvoření trojstranné dohody o přípravě, spolupráci a správě projektu ASKO & Géčko & Globus. Byla zadána architektonická studie. Intenzivně pracujeme na oslovení trhu.

Po mírném poklesu ročního výnosu po prodeji hotelu Loreta na Loretánském náměstí se podařilo udržet průměrný roční výnos na částce [REDACTED] a nadále máme v plánu, i přes mírné kolísání kolem 2 – 3 %, tuto výši, blížíci se [REDACTED] udržet. K dalšímu možnému navýšení nájmu je ještě potenciál v cca 830 m² kancelářských prostor, které jsou po kompletní rekonstrukci a dále nebytových prostor s celkovou podlahovou plochou kolem 1000 m² v Hybernské ulici, kde jednáme se zájemcem o dlouhodobý pronájem. Bohužel i nadále trvá velmi malý zájem o pronájem kanceláří v samotném centru Prahy.

In the first quarter of 2013, we focused on re-leasing of lease contracts with tenants with poor payment discipline. We continue to work on further optimizing operation and increasing revenues.

A program for remodelling Centrum was prepared, which was approved by shareholders and the bank. We were working on contractual documentation required to conclude the purchase agreement with McDonald's. The work on the project is very intense and currently fully employs both the sales department and Centrum management.

We are cooperating with ASKO on preparation of a trilateral agreement on the preparation, cooperation, and management of the ASKO & Gecko & Globus project. We have ordered an architectural study and are intensively working on reaching the market.

After a slight decline in the annual revenue, after the sale of Hotel Loreto located at Loretánské náměstí we managed to maintain the average annual revenue at the amount of [REDACTED] and we plan to continue – despite a slight fluctuation of around 2 – 3% – to retain this amount around [REDACTED]. There is a possibility to further increase the potential rent revenue through the approx. 830m² of office space (completely renovated) and through the non-residential premises with the total floor area of approx. 1,000m² in Hybernská ulice, where we are currently negotiating about a long term lease. Unfortunately, there is still very little interest in leasing the office space in the centre of Prague.

Zástupci CPI dodatečně zaslali některé kvartální reporty pro 3.Q/12 a následně také 4.Q/12. Tyto reporty prostudujeme v průběhu následujícího kvartálu. Stále by mělo platit, že žádná SPV nevyplácela prozatím jakoukoliv dividendu, úrok či jistinu úvěru akcionářům. Prozatím zůstávají na účtech jednotlivých SPV jako neuhrazené. Vyplacení bude záviset na souhlasu seniorních věřitelů, cash flow a dohodě akcionářů. U 3 firem došlo pouze k transformaci části příplatku na interní půjčku z důvodu optimalizace kapitálových zdrojů.

V průběhu 1. kvartálu 2013 jsme intenzivně pracovali na účetních závěrkách projektových společností. Jedna z nich byla ověřena také auditory kvůli zákonným požadavkům. K uzavření nám zbyla jediná společnost, která je také povinně auditována. Tam máme termín až k 30. 6. 2013. V průběhu dubna začneme na této závěrce pracovat. Během následujícího kvartálu připravíme ve spolupráci s právníky také korporátní dokumenty jako zápisy z valných hromad, zprávy o vztazích apod.

I nadále zůstává největším dlužníkem společnost [REDACTED], kde evidujeme pohledávku cca [REDACTED]. V rámci tohoto projektu je nutné zajistit dostatek finančních prostředků k zajištění plynulé výstavby. Po pečlivém zvážení bylo rozhodnuto, že bude obnovena výstavba vil, které byly pozastaveny ve fázi hrubých staveb. U nich bude dokončeno vnější opláštění. Dále by měla být zahájena výstavba 3. etapy projektu, která bude vyžadovat další finanční zdroje. Pokud během následujícího měsíce neuzavřeme žádnou novou smlouvu s klientem, budeme nuceni požádat akcionáře společnosti o další interní půjčku. V závislosti na stavu prostředků budou následně zaplacený nejstarší pohledávky naší společnosti.

Representatives of CPI additionally sent us some of the quarterly reports for 3Q/12 and subsequently for 4Q/12. These reports will be examined during the next quarter. It still should be true that none of the SPVs has paid any dividend, interest, or loan principal to shareholders. For the time being, they should be recorded in the accounts of individual SPVs as outstanding. The decision to make the payments will depend on an approval by senior creditors, cash flow, and shareholders' agreement. In order to optimize capital resources, in three companies, there was only transformation of the supplementary charge for the internal loan.

During the first quarter of 2013, we intensely worked on the final accounts of the project companies. Due to legal requirements, one of them was also examined by auditors. Currently, we have only one company left – which is also required to be audited. The deadline for this company is 30 June 2013. We are going to work on this during April. During the next quarter, in cooperation with lawyers we will also prepare corporate documents, such as minutes of general meetings, reports on relationships, etc.

The largest debtor is still [REDACTED] which owes us a claim in an amount about [REDACTED]. In this project, it is necessary to provide sufficient funds to ensure a smooth construction process. After careful consideration, it was decided that the construction of the villas – which were suspended in the state of rough constructions – will be resumed. The villas will be added outer sheathing. Furthermore, the 3rd stage of the project should be initiated, which will require additional financial resources. If we do not conclude a new contract with the client in the next month, we will be forced to ask shareholders for another internal loan. Depending on the state of funds, the oldest claims of the company will be settled.