

Moravskoslezský kraj  
K rukám: Mgr. Martin Radvan, LL.M.  
28. října 117  
702 18 OSTRAVA

datovou schránkou: 8x6bxsd

**Finanční nástroj JESSICA – žádost o předběžný souhlas s návrhy dodatků úvěrových smluv**

Vážený pane magistře,

dovoluji si Vás informovat, že jsme byli osloveni společností Ostrava Business Park s.r.o. (dále OBP), tedy dlužníkem fondu, s prosbou o úpravu splátkových kalendářů na projektech, které OBP, resp. VÝSTAVNÍ Property s.r.o., kterou OBP ovládá, realizuje.

Úprava splátkových kalendářů dle žádosti OBP by spočívala v zavedení tzv. balónové splátky úvěru při konečném splacení. Tato forma splátkového kalendáře je v projektech rozvoje průmyslových nemovitostí běžná a umožňuje vlastníkům objektů průběžně kumulovat dostatečné volné finanční prostředky.

Důvodem pro zavedení balónové splátky je nepříznivý poměr mezi inkasovaným nájemným (zde musíme připomenout, že projekty byly realizovány na území brownfields a nájemné je v důsledku snížené atraktivity území mírně pod tržní úrovní) a výší splátky jistiny úvěru. Dle sdělení Dlužníka a také dle našich interních výpočtů současný poměr nedovoluje investorovi provádět složitější klientské změny či reinvestovat do nemovitostí, nehledě na skutečnost, že napjatý splátkový kalendář by byl významným ohrožením projektu za situace delšího výpadku příjmů z nájemného, přičemž tuto tržní situaci nelze nikdy zcela vyloučit.

Za Fond můžeme zodpovědně prohlásit, že poměr roční platby splátek jistiny se skutečně pohybuje výrazně nad tržním průměrem, kdy tržním standardem pro financování podnikatelských nemovitostí je splátka úvěru ve výši cca 4% jistiny, přičemž projekty financované Fondem splácí ročně cca 6,5% jistiny.

**Na straně Fondu jsme provedli právní a finanční prověrku předmětného návrhu a neshledali jsme důvody pro jeho odmítnutí. Vzhledem k výše řečenému souhlasíme s návrhem a doporučujeme jeho přijetí.**

S pozdravem,

V zastoupení společnosti CONTERA, Urban Development Fund MS s.r.o.

  
Ing. Daniel Fortýnek, jednatel

Přílohy:

- Návrhy dodatků Smluv o úvěru a splátkových kalendářů