

Předmět: **Memorandum pro investory – dluhopisy skupiny Reality Investing**

Zpracoval: Mgr. Filip Petráš, advokát

Právní stav ke dni: 18. 10. 2021

Vážení klienti,

obracíme se na Vás s ohledem na skutečnost, že jsme převzali Vaše právní zastoupení ve věci nesplacených dluhopisů, které emitovaly společnosti ze skupiny REALITY INVESTING. Jediným společníkem (mateřskou společností) většiny emitentů je společnost REALITY INVESTING Private, a.s., přičemž tyto dceřiné společnosti dále v textu i v přílohách označujeme v souhrnu jako emitenty. Dále mezi emitenty figuruje společnost REALITY INVESTING Bond, a.s., která jako jediná vydala veřejnou emisi dluhopisů.

Níže si dovoluujeme seznámit Vás se závěry naší obsáhlé rešerše, kterou jsme provedli na základě podkladů, které máme k dispozici. Bohužel nám doposud nebyly dodány všechny relevantní podklady, a to ani přesto, že s rozplétáním vztahů mezi zapojenými subjekty jsme započali již před převzetím všech plných mocí a zaplacením záloh za právní zastoupení. Již na tomto místě bychom Vás chtěli ujistit, že naším zájmem je v rámci aktuálních možností co největší ochrana Vašich investic, a na zpracování podkladů jsme zapojili velkou část našeho právního týmu. S ohledem na skutečnost, že čtyř emisí (konkrétně dluhopisů RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031, RI-VIP DISKONT/2021, REALITY INVESTING 2017, a RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021) se týká velmi brzká schůze vlastníků dluhopisů, pak bylo potřeba se Vašemu případu věnovat přednostně.

Na tomto místě bychom Vám také rádi poděkovali za důvěru, kterou jste v nás vložili. Vážíme si jí a pokusíme se Vám ve Vaší složité situaci co nejvíce pomoci.

Co naleznete v textu:

I. Emitenti.....	1
II. Emise	2
III. Zajištění	3
IV. Schůze věřitelů.....	3
V. Závěr.....	4
VI. Souhlas investorů v navrženém postupu.....	4

I. Emitenti

Jak již bylo naznačeno výše, emitentů je hned několik, a to celkem devět (v příloženém diagramu jsou zakresleni v modrém rámečku). Sedm emitentů jsou „dcerami“ společnosti REALITY INVESTING Private, a.s. (dále jen „RI Private a.s.“), osmým emitentem je sama tato společnost, devátým emitentem je společnost REALITY INVESTING Bond, a.s. Skutečným majitelem dvou posledně jmenovaných společností je pan Ing. Jiří Slezák.

Je nutné podotknout, že u společnosti **RI Private, a.s.** bylo zahájeno **insolvenční řízení**, kdy toto insolvenční řízení je ve stavu moratoria (konkrétně se jedná o mimořádné moratorium podle ust. § 127a insolvenčního zákona, které souvisí s pandemií covid-19). Primárním účinkem moratoria je skutečnost, že po jeho dobu nelze vydat rozhodnutí o úpadku. Dá se říci, že společnost, u

níž trvá moratorium, je „chráněna“ před svými věřiteli. Věřitelé i v této době mohou uplatnit přihláškou do insolvenčního řízení své pohledávky, avšak účinek tohoto úkonu nastává až okamžikem, kdy moratorium zaniká. Moratorium u společnosti RI Private a.s. bylo prodlouženo do 25. 12. 2021. Po tomto datu již moratorium nebude moci trvat, neboť zákon umožňuje jeho trvání pouze po dobu 3 měsíců, kdy následně mohlo být moratorium ještě o 3 měsíce prodlouženo. Moratorium umožňuje společnosti přednostně hradit závazky, které bezprostředně souvisí se zachováním provozu podniku. To však neznamená, že by snad společnost měla rezignovat na ostatní své závazky. I v moratoriu má společnost vyvíjet snahu o co nejvyšší uspokojení svých věřitelů, dále má společnost upřednostňovat společný zájem věřitelů před zájmy vlastními. Za škodu, kterou společnost v moratoriu způsobí porušením právních povinností po dobu moratoria a v souvislosti s jeho návrhem, ručí členové statutárního orgánu.

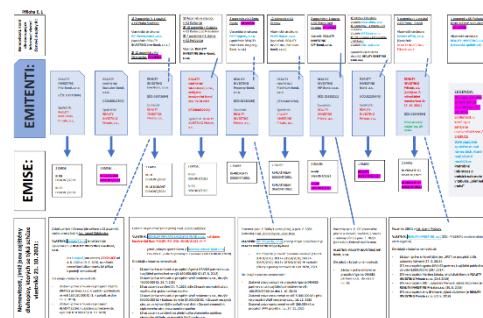
Dalším emitentem, který je k dnešnímu dni v insolvenčním řízení, je společnost **REALITY INVESTING Silver-bond, s.r.o.**, u které bylo zahájeno insolvenční řízení dne 15. 10. 2021. Dne 18. 10. 2021 byla zveřejněna informace, že osoba, která zjištění úpadku u společnosti REALITY INVESTING Silver-bond, s.r.o. navrhla – věřitel Ing. Pavel Fotijev, Ph.D. – také uhradila zálohu za insolvenční řízení, je tedy pravděpodobné, že řízení bude pokračovat a že bude možné do něj přihlásit pohledávky investorů, kteří si zakoupili dluhopisy této společnosti (emise dluhopisu RI-SB DISKONT/2032, emise dluhopisu RI-SB DISKONT/2030). Tyto pohledávky lze přihlásit buď již v době, než je úpadek dlužníka zjištěn, případně i ve lhůtě dvou měsíců poté, co soud úpadek společnosti prohlásí).

Další emitenti ke dni 18. 10. 2021 v insolvenčním rejstříku vedeni nejsou (ačkoliv ještě do 2. 10. 2021 byli ve stavu moratoria další dva emitenti). Pokud by byl emitent v úpadku, je možné podat na emitenta insolvenční návrh. Insolvenční zákon rozlišuje dvě formy úpadku dlužníka, a to úpadek platební neschopností, který se týká kteréhokoli dlužníka, který má (i) více věřitelů, (ii) peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a (iii) tyto závazky není schopen plnit, a další formou úpadku, která se týká pouze dlužníka právnické osoby nebo fyzické osoby, je úpadek předlužením. O předlužení jde tehdy, má-li dlužník více věřitelů a souhrn jeho závazků převyšuje hodnotu jeho majetku. Společným předpokladem úpadku v obou jeho formách je pluralita dlužníkových věřitelů. Tím je míněna existence nejméně dvou osob, které mají vůči dlužníku peněžité pohledávky. Pokud je insolvenční návrh podáván ze strany věřitelů proti právnické osobě, která je podnikatelem, je navrhovatel povinen složit zálohu na náklady insolvenčního řízení ve výši 50 000 Kč. Záloha je splatná spolu s podáním insolvenčního návrhu. Pokud se nachází v úpadku více společností z jedné skupiny (koncernu), je možné využít institutu koncernového insolvenčního správce. Dle ust. § 24 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon platí, že nebrání-li tomu jiné okolnosti, určí předseda insolvenčního soudu insolvenčním správcem dlužníků, kteří tvoří koncern, stejnou osobu. Cílem stanovení koncernového insolvenčního správce je zajistit co nejrychlejší a nejefektivnější průběh insolvenčního řízení tak, aby se minimalizovaly možné spory mezi různými osobami insolvenčních správců. Určení koncernového insolvenčního správce však záleží zejména na úvaze předsedy insolvenčního soudu.

II. Emise

Jednotliví emitenti vydali celkem 14 emisí dluhopisů (v naší tabulce s názvem „přehled emisí“ naleznete 15 emisí, avšak ze souvisejících podkladů spíše vyplývá, že společnost REALITY INVESTING VIP-BOND s.r.o. vydala pouze jednu emisi, nikoliv dvě).

V příloze tohoto stanoviska naleznete **diagram** s jednotlivými emitenty, jejich emisemi a také vazby na nemovitosti, které vlastní společnosti ze skupiny RI, dále přehled vydaných emisí a seznam nemovitostí, které vlastní společnosti ze skupiny RI.



III. Zajištění

Ze všech emisí jsou zástavními právy kryty pouze 4 emise a další emise dluhopisů jsou nezajištěné. Je třeba upozornit na skutečnost, že zajištění věřitelé (tj. vlastníci dluhopisů ze zajištěných emisí) se budou uspokojovat přednostně, a to z výtěžku prodeje dané nemovitosti, dojde-li k jejímu prodeji. Dle námi dostupných informací činila celková výše investovaných částek do zajištěných dluhopisů k 21. 1. 2021 částku ve výši 372.788.555,- Kč (pozn. jedná se o částku, která má být vlastníků dluhopisů vyplacena).

Nemovitosti, ke kterým je zřízeno zástavní právo, naleznete v diagramu emitentů – příloha č. 1. V horní části diagramu jsou vypsány nemovitosti, které podle našich informací vlastní jednotliví emitenti, v příloze č. 2 naleznete podrobnosti o těchto nemovitostech, které lze vyčíst ze zápisů v katastru nemovitostí. Ve spodní části diagramu (příloha č. 1) jsou pak vypsány nemovitosti, které jsou prostřednictvím zástavního práva vázány k zajištěným emisím. Je nutné podotknout, že na nemovitostech, které zajišťují dluhy emitentů z dluhopisů, váznou ještě **jiná zástavní práva** pro třetí subjekty. Momentálně neznáme cenu jednotlivých nemovitostí, ani podmínky, za kterých dojde k jejich zpeněžení. Bohužel program schůze vlastníků dluhopisů, který byl pro den 21. 10. 2021 avizován, není v tomto směru dostatečně určitý. Nemáme prozatím k dispozici ani smlouvy o zřízení zástavního práva, a proto v této chvíli nejsme schopni doporučit, jakým způsobem má být na schůzi hlasováno. Podle našich informací by ještě v nejbližších dnech měly být zveřejněny znalecké posudky na hodnotu dotčených nemovitostí, tyto by samozřejmě situaci ještě změnily. Ve středu dne 20. 10. 2021 se budeme účastnit schůzky s agentem pro zajištění (advokátní kancelář HLADKY.LEGAL, od které si slibujeme získání dalších potřebných informací).

Dnešního dne jsme u emitentů a agentů pro zajištění vyžádali další relevantní informace, zejména soupis závazků a pohledávek emitentů, dále kompletní přehled nemovitostí a detailnější informace stran zajištění jednotlivých emisí. Podle zatím neověřených informací snad došlo k nějakým prodejům nemovitostí, pracujeme tedy na ověření těchto informací, zejména nás zajímá, zda těmito nemovitostmi nebyly zajištěny emise a zda výtěžek ze zpeněžení může pokrýt vlastníků dluhopisů jejich pohledávky. Naši žádost o součinnost Vám zasíláme rovněž přílohou tohoto stanoviska.

IV. Schůze věřitelů

U zajištěných emisí dluhopisů byla na den **21. 10. 2021** svolána schůze vlastníků dluhopisů. Jedná se o tyto společnosti (v diagramu vyznačeno fialovým podkreslením):

- Dluhopis Reality Investing 2017,
- Dluhopis RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031,
- Dluhopis RI-VIP DISKONT/2021, a
- Dluhopis RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021.

Na této schůzi Vás budeme zastupovat. Některé dluhopisy jsou již **splatné**, u nesplatných navrhuje agent pro zajištění schválit **předčasné splacení** (viz odstavec níže). Souhlas se zesplatněním v tuto chvíli nevylučujeme, avšak zůstává otázkou, zda má dojít ke zpeněžení zástav – k tomu, abychom Vám mohli jejich zpeněžení doporučit (resp. následně za Vás odsouhlasit), nemáme prozatím dostatek podkladů. K tomuto budeme potřebovat detailní informace od agentů pro zajištění, jakým způsobem by k takovému zpeněžení došlo, zejména jakým způsobem by se oslovili potenciální kupující, zda by probíhala nějaká dražba, apod. Za tímto účelem máme dohodnutou schůzku s agentem pro zajištění. Bohužel se jedná o opravdu velkou skupinu společností a na prostudování podkladů jsme měli pouze týden, přičemž máme za to, že existuje ještě velká spousta informací, které teprve dostaneme. V krajním případě nevylučujeme ani to, že by se nyní naplánovaná schůze měla konat znovu.

Dle emisních podmínek je možné dluhopisy **předčasně splatit** např. v případě prodlení emitenta s peněžitým plněním; v případě porušení jiných povinností emitenta (např. informační povinnost emitenta vůči vlastníků dluhopisů, povinnost emitenta předkládat finanční výkazy, povinnost nezajistit své dluhy zástavními nebo obdobnými právy třetích osob); v případě platební neschopnosti emitenta, podání insolvenčního návrhu či návrhu na moratorium. Nastane-li některá z výše uvedených situací, jste

oprávnění požádat o předčasné splacení dluhopisů, a to prostřednictvím písemného oznámení doručeného emitentovi, popř. administrátorovi emise.

Na schůzi bude mimo jiné projednávána **změna výše odměny agenta pro zajištění**. S ohledem na to, že by k navýšení odměny došlo na úkor Vás jakožto vlastníků dluhopisů, kdy byste byli uspokojeni nižší částkou, hodláme s touto změnou nesouhlasit a ponechat odměnu agenta pro zajištění v původní výši. V případě zbývajících emisí navrhuje předčasné zesplatnění dluhopisů. V případě splatných emisí lze následně podat insolvenční návrh na emitenty a též podat samostatný návrh na nařízení předběžného opatření, popř. v rámci insolvenčního řízení.

Z emisních podmínek jsme také nastudovali, jaké jsou **možnosti svolání schůze věřitelů**, na které by se rozhodlo o změně emisních podmínek (v otázkách, které nejsou emisními podmínkami upraveny, se svolání schůze řídí zákonem). Pokud jde o dluhopisy RI-LB DISKONT/2032, RI-PB DISKONT/2031, RI-PLATINIUM DISKONT/2031, RI-PLATINIUM DISKONT/2032, RI-PROPERTY DISKONT/2031, RI-SB DISKONT/2030, RI-SB DISKONT/2032, RI-LB DISKONT/2021, RI-PB DISKONT/2021, a RI-PRIVATE-01 DISKONT/2021, u těchto je možno svolat schůzi je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů. U dalších emisí (Dluhopis Reality Investing 2017, Dluhopis RI-VIP DISKONT/2021, Dluhopis RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021, Dluhopis RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031) pak (v podstatě velmi obdobně) platí, že s důvodem ke svolání schůze musí počítat zákon, tedy bude postačovat, že se plánované změny u dluhopisů týkají zájmů vlastníků dluhopisů, viz § 10 odst. 2 písm. b) zákona č. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

V. Závěr

Pokud jde o emise, v jejichž souvislosti se dne 21. 10. 2021 koná schůze vlastníků dluhopisů, pak s ohledem na shora uvedené Vám v této chvíli doporučujeme raději **opatrnější přístup**, a za neefektivnější řešení nyní považujeme spíše **nepřijmout návrhy**, které jsou uvedeny v oznámení o konání schůze. Důležité je, že u společnosti, která je v moratoriu, by nemělo docházet k převodům majetku a s nemovitostmi v této chvíli nebude nakládáno.

Jakmile bychom získali potřebné podklady ještě od agentů pro zajištění a od emitentů, pak bychom byli schopni svolat vlastní schůzi vlastníků dluhopisů a sestavit její program tak, jak bude nejvíce ve Váš prospěch.

VI. Souhlas investorů v navrženém postupu

Dovolujeme si Vás zdvořile požádat, abyste se nám v případě, že nesouhlasíte s výše nastíněným postupem, ozvali na naši e-mailovou adresu dluhopisyri@petrasrezek.cz, přičemž v takové situaci bychom se následně domluvili na dalším postupu.

S pozdravem

za celý tým advokátní kanceláře Petráš Rezek
Mgr. Filip Petráš, advokát