

Předmět: Sdělení aktuálního stavu – dluhopisy skupiny Reality Investing

Zpracoval: Mgr. Filip Petráš, advokát

Právní stav ke dni: 15. 12. 2021

Vážení klienti,

rádi bychom Vám opět poskytli průběžné informace o aktuálním stavu vymáhání pohledávek vůči skupině REALITY INVESTING. Ze všeho nejdříve bychom Vás chtěli informovat, že je kauza nadále velmi živá, jsme v ní velmi činní a stále se v ní něco mění. Průběžně se scházíme s agenty pro zajištění, setkáváme se i se zástupci emitentů, s nimiž konzultujeme aktuální situaci a navrhujeme možná řešení, která by Vás co nejméně finančně i administrativně zatížila. Postupně získáváme informace o tom, jakým způsobem mohou být zpeněžovány nemovitosti ve skupině a podobně. Nadále budeme s dotčenými subjekty aktivně jednat o tom, jak co nejefektivněji a v co největší míře uspokojit Vaše pohledávky.

Změny nastaly zejména v oblasti insolvenčních řízení, také se pomalu začíná hýbat zpeněžování některých nemovitostí ze skupiny.

1) INSOLVENČNÍ ŘÍZENÍ

Ze společností, které jsou ovládány akciovou společností REALITY INVESTING Bond, a.s., je aktuálně v insolvenčním řízení pouze společnost CleverHouse JSV, s.r.o.

Ze společností, které jsou ovládány akciovou společností REALITY INVESTING Private, a.s. (v insolvenčním řízení je i sama mateřská společnost), jsou v insolvenčním řízení dále tyto společnosti:

- Lezapari, s.r.o.
- REALITY INVESTING Silver-Bond, s.r.o.
- REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.
- REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o.

Vedení skupiny dlouhodobě slibuje, že bude zahájeno insolvenční řízení i u dalších společností ze skupiny, avšak samotné návrhy zatím podány nebyly. Mezi společnostmi, které by na sebe měly podat insolvenční návrhy v nejbližší době, patří patrně RI VIP-Bond, s.r.o.

Stavy insolvenčních řízení jsou takové, že v případě společnosti REALITY INVESTING Private, a.s. a společnosti Lezapari, s.r.o. bylo prohlášeno **moratorium**, proti společnosti REALITY INVESTING Silver-bond, s.r.o. je vedeno insolvenční řízení, které se nachází ve fázi **před vydáním rozhodnutí o úpadku**, a dále je vedeno insolvenční řízení také proti společnosti CleverHouse JSV, s.r.o., přičemž v tomto případě již bylo vydáno rozhodnutí o úpadku a byl **prohlášen konkurz**. V případě společnosti REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o. a REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o. byl dne 8. 12. 2021 podán ze strany těchto společností insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkursu. Insolvenční řízení proti těmto společnostem bylo zahájeno dne 9. 12. 2021. Příhlášky pohledávek do insolvenčního řízení v případě zajištěných emisí (pozn. seznam zajištěných a nezajištěných emisí naleznete v Závěrečném stanovisku) budou vyhotovovat agenti pro zajištění. Příhlášky pohledávek investorů nezajištěných emisí bude připravovat naše advokátní kancelář. V této souvislosti bychom Vás chtěli informovat, že **aktivně jednáme se zástupci emitentů o možné úhradě odměny za vyhotovení přihlášek pohledávek u nezajištěných emisí z jejich**

strany, popř. ze strany jiných osob. Odměna klientů, kteří vlastní dluhopisy z nezajištěné emise, by v takovém případě mohla být snížena, popř. nulová. O závěru těchto jednání Vás budeme informovat.

A) Clever House JSV, s.r.o. – prohlášen konkurz

Konkurz je likvidačním způsobem řešení úpadku, který spočívá v tom, že se zpeněží majetková podstata dlužníka a výnos se poměrově rozdělí mezi věřitele dlužníka. Insolvenčním správcem společnosti Clever House JSV je společnost GESTORE v.o.s., která s ohledem na koncernové řízení skupiny REALITY INVESTING činí kroky k tomu, aby se stala předběžným insolvenčním správcem celé skupiny REALITY INVESTING.

Stran insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 93 INS 16386/2020, v insolvenčním rejstříku byla mimo jiné zveřejněna *Zpráva insolvenčního správce o dosavadním průběhu insolvenčního řízení* ze dne 1. 12. 2021 (dále jen „Zpráva“).

Jedním z účinků prohlášení konkurzu je oprávnění insolvenčního správce nakládat s majetkovou podstatou. Pokud jde o zpeněžování majetkové podstaty, ve Zprávě ze dne 1. 12. 2021 insolvenční správce informoval, že na základě pokynu zajištěného věřitele prodal nemovitosti nacházející se v katastrálním území Soběšice na LV č. 1703. Nutno podotknout, že tyto nemovitosti mají výměru téměř 1.100 metrů čtverečních, a insolvenčním správcem byly (v součinnosti s realitní kanceláří) prodány za 9,2 milionu Kč, což je přesně částka, která byla znaleckým posudkem určena jako cena obvyklá. Tento znalecký posudek bohužel není zveřejněn. Je možné, že tato transakce bude ještě právně napadnuta.

B) Lezapari, s.r.o. – moratorium

Společnost Lezapari podala návrh na mimořádné moratorium, které bylo do insolvenčního zákona zavedeno na základě tzv. lex Covid. Insolvenční soud návrhu vyhověl, neboť měl za to, že společnost Lezapari (v citaci jako „dlužník“): *„V důsledku epidemie SARS-Cov-2 a v důsledku opakovaného vyhlášení nouzového stavu byl dlužník nucen značně omezit svůj provoz. Dlužníkovi bylo znemožněno poskytovat služby tak, aby mohl dosahovat zisků. V důsledku epidemie SARS-Cov-2 nemohl dlužník realizovat prodej svého majetku.“*

Jak jsme již psali v našich předchozích stanoviscích, mezi účinky mimořádného moratoria patří nemožnost rozhodnout o úpadku dlužníka, nemožnost provést exekuci (tedy nelze realizovat zajištění ani individuální cestou), nelze ani zřídit ani realizovat zajištění na majetek. Zároveň neběží lhůty k uplatnění práv věřitelů.

Moratorium u této společnosti bude trvat do 2. 1. 2022. Jakmile moratorium skončí, dojde k výmazu veškerých údajů v insolvenčním rejstříku. Toto období by tedy mělo být využito na restart podnikání, odvrácení exekucí a prodejů zastaveného majetku, případně na přípravu reorganizace podle insolvenčního zákona.

C) REALITY INVESTING Silver-Bond, s.r.o. – zatím nebylo rozhodnuto o úpadku

O úpadku společnosti REALITY INVESTING Silver-Bond, s.r.o. zatím nebylo rozhodnuto. Samotné insolvenční řízení bylo zahájeno vyhláškou Městského soudu v Praze ze dne 15. 10. 2021, č. j. MSPH 93 INS 18862/2021-A-4. Dále pak 18. 10. 2021 byla společnost RI Silver-Bond vyzvána k předložení seznamu svého majetku, pohledávek a svých dlužníků, jakož i seznamu svých závazků. Proti této výzvě společnost RI Silver-Bond brojila, avšak neúspěšně. RI Silver-Bond jakožto dlužník, stejně tak insolvenční věřitelé, se k insolvenčnímu návrhu opětovně vyjadřovali, nelze však říci, kdy bude o úpadku rozhodnuto. Po rozhodnutí o úpadku pak musí věřitelé přihlásit své pohledávky do dvou měsíců od rozhodnutí o úpadku.

Na to, abychom po případném rozhodnutí o úpadku mohli za naše klienty podat přihlášky, již nyní činíme **potřebné administrativní úkony**. Prosíme tedy o maximální součinnost v případě, že Vás požádáme o doplnění některých podkladů.

D) REALITY INVESTING Private, a.s. – mimořádné moratorium

Moratorium u této společnosti končí dne 25. 12. 2021, proto právě dochází k dokončení reorganizačního plánu.

E) REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.

Dne 9. 12. 2021 bylo proti společnosti REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o. zahájeno u Městského soudu v Praze insolvenční řízení, které je zde vedeno pod sp. zn. MSPH 93 INS 22452/2021. Insolvenční návrh byl podán ze strany samotné společnosti REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o. Jelikož bylo řízení zahájeno před pár dny, více informací Vám v tuto chvíli nejsme schopni poskytnout.

F) REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o.

Dne 9. 12. 2021 bylo proti společnosti REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o. zahájeno u Městského soudu v Praze insolvenční řízení, které je zde vedeno pod sp. zn. MSPH 98 INS 22461/2021. Insolvenční návrh byl podán ze strany samotné společnosti REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o. Stejně jako v předchozím případě se jedná o nové řízení. Průběžně Vás budeme informovat o nových skutečnostech.

2) PRODEJ NEMOVITOSTÍ

Na stránkách agenta pro zajištění byly zveřejněny informace stran nemovitostí, kterými jsou zajištěny emise dluhopisů RI-VIP DISKONT/2021, a RI-Exclusive DISKONT/2031, a Dluhopis Reality Investing 2017.

- a) Nemovitosti v Hraběšicích – Chata u Jelena (zajišťuje emisi Dluhopisu Reality Investing 2017)
 - Tato nemovitost měla být prodána ve dražbě, obvyklá cena byla znaleckým posudkem stanovena na 8.900.000 Kč. Do dražby se bohužel nikdo nepřihlásil. Bude se patrně zadávat další znalecký posudek a bude nutno snížit vyvolávací cenu. Stále však trvá zájem na prodeji této nemovitosti.
- b) Nemovitosti v Brně – Králově Poli – Kostelní zmola (zajišťuje emisi Dluhopisu Reality Investing 2017)
 - Obvyklá hodnota této nemovitosti byla znaleckým posudkem stanovena na 4.190.000 Kč. Agent pro zajištění již dokončuje prodej tohoto pozemku, začátkem prosince měla být smluvní dokumentace podepsána.
- c) Nemovitosti v Oblekovicích (zajišťuje emisi Dluhopisu Reality Investing 2017 a RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031)
 - Obvyklá cena pozemků – celého areálu (44.602 m²) byla stanovena na 82.000.000 Kč (stav ke dni 1. 10. 2019). V celém areálu bylo plánováno postavit několik desítek rodinných domů a jeden bytový dům. Následně ze znaleckého posudku ze dne 21. 4. 2020 vyplývá, že rozestavěný bytový dům měl k tomuto dni hodnotu 27.000.000 Kč, budoucí hodnota činí 47.400.000 Kč.
 - Na schůzce s agenty pro zajištění však bylo sděleno, že celý projekt je daleko více hodnotný, než jak vypadal doposud. Bylo by potřeba však vytvořit nový projekt a místo rodinných domů postavit bytové domy. Toto bude ještě předmětem jednání, neboť cílem agenta pro zajištění je vymoci peníze co nejdříve, nikoliv zhodnocovat majetek skupiny ve velmi dlouhodobém horizontu.

- d) Nemovitosti v Počaplech (zajišťuje emisi dluhopisu RI-VIP DISKONT/2021)
- Agent pro zajištění podal dne 12. 11. 2021 k příslušnému soudu návrh na soudní prodej zástavy – nemovitostí v k.ú. Počaply, což povede ke zpeněžení nemovitostí.
- e) Nemovitosti v Brně Bystrci – Projekt Obora (zajišťuje emisi dluhopisu RI-VIP DISKONT/2021)
- Agent pro zajištění učinil dne 12. 11. 2021 vůči exekutorovi Mgr. Ráčkovi, který vede exekuční řízení vůči RIP Property, s.r.o. a vydal exekuční příkaz postihující nemovitosti v k. ú. Bystrc, dotaz ohledně exekučního řízení. Pokud by v rámci exekuce došlo k dražbě, přihlásí agent pro zajištění své pohledávky, takže dojde k jejich přednostní úhradě z výtěžku zpeněžení.
 - Pan Ing. Spálený sdělil, že u této nemovitosti bude s transakcí vyčkáno až na leden 2022, kvůli odstranění právních vad, které bude činěno za součinnosti s městskou částí.
 - Tyto nemovitosti budou prodány v rámci závodu (vlastník: RIP Property, s.r.o., jehož jediným společníkem je REALITY INVESTING Property-Bond)
- f) Nemovitosti v Soběšicích u Brna (zajišťuje emisi dluhopisů RI-Exclusive DISKONT/2031)
- Agent pro zajištění podal dne 12. 11. 2021 k příslušnému soudu návrh na soudní prodej zástavy – nemovitostí v k.ú. Soběšice, což povede ke zpeněžení nemovitostí.
- g) Nemovitosti v Bezděčíně (zajišťuje emisi Dluhopisu Reality Investing 2017)
- Pan Ing. Spálený sdělil, že tento projekt má již svého zájemce. Transakce by měla být koncipována tak, že se prodá celá společnost, které pozemky patří (Tilia, spol. s.r.o., jejímž společníkem je RI Bond, a.s.). Transakce by podle aktuálních vyhlídek měla proběhnout za velmi slušných podmínek.

Skupina REALITY INVESTING dále slíbila, že svým klientům v nejbližší době podá zprávu o stavu skupiny. Tato zpráva však zatím nebyla zveřejněna.

V tomto týdnu jsme podali k insolvenčnímu soudu návrh na ustanovení koncernového insolvenčního správce.

Detailní zpráva o tomto úkonu Vám je doručena do e-mailu.

V neposlední řadě bychom Vás chtěli informovat, že budeme v nejbližších dnech vystavovat další faktury těm klientům, kteří vlastní dluhopisy z více emisí. S ohledem na počet osob, které zastupujeme, činí odměna za kroky učiněné pod písm. a) – e) cenové nabídky částku ve výši 2 000,- Kč bez DPH, tj. 2 420,- Kč vč. DPH. Odměna za přípravu a účast na schůzi vlastníků dluhopisů - kooperace s agentem pro zajištění a stanovení úkolů a dohled nad výkonem činnosti činí 150,- Kč bez DPH, tj. 181,50 Kč vč. DPH. Aktuální odměna za pravidelný monitoring insolvenčního rejstříku a nutná reakce na podání činí 350,- Kč bez DPH, tj. 423,50 Kč vč. DPH.

*Za tým Advokátní kanceláře Petráš Rezek
Mgr. Filip Petráš, advokát*