

ZÁPIS ZE SETKÁNÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

společnosti REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o.

se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4, IČO: 03183211, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 228307 (dále jen „**Emitent**“, nebo „*Společnost*“), emitovaných dne 31. července 2014 pod názvem Dluhopis RI-VIP DISKONT/2021 o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč u každého dluhopisu (dále jen „**Dluhopisy**“) konaného dne 21. října 2021 na adrese Dvouletky 529/42, Strašnice, 100 00 Praha 10 v budově Konferenční centrum GreenPoint (dále je „**Schůze**“).

1. PROGRAM JEDNÁNÍ

- (i) Zahájení, informace o počtu dluhopisů, kontrola účasti, jmenování předsedy Schůze
- (ii) Informace o ekonomické situaci Emitenta a stavu zajištění Dluhů Emitenta
- (iii) Rozhodnutí o pověření společnosti DRAKES, vykonávající funkci Agentu pro zajištění, vymáhat dluhy Emitenta, které spočívají v nesplacené jmenovité hodnotě každého Dluhopisu (popřípadě diskontované hodnotě Dluhopisů dle Emisních podmínek) každého Vlastníka dluhopisu (dále jen **Dluhy Emitenta**) ve prospěch vlastníků Dluhopisů včetně rozhodnutí o způsobu realizace zajištění, jímž jsou zajištěny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů
- (iv) Rozhodnutí o změně emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“)
- (v) Závěr

2. ÚČASTNÍCI

- (i) **Mgr. Tomáš Urban**, advokát, č. ev. ČAK 12753 – předseda Schůze (dále jen „**Mgr. Urban**“);
- (ii) **Ing. Ivo Spálený** – jednatel Emitenta (dále jen „**Ing. Spálený**“)
- (iii) **Mgr. Petr Opletal** – právní zástupce Emitenta (dále jen „**Mgr. Opletal**“)
- (iv) **JUDr. Adam Daněk** – jednatel Agentu pro zajištění (dále jen „**JUDr. Daněk**“)
- (v) vlastníci dluhopisů dle listiny přítomných

3. ZAHÁJENÍ

Mgr. Urban v 15:10 hod. na úvod přivítal přítomné vlastníky a současně jim představil Ing. Spáleného, jednatele Emitenta, Mgr. Opletala, právního zástupce Emitenta a JUDr. Daňka, jednatele Agentu pro zajištění. Následně se vlastníkům představil i Mgr. Urban a uvedl, že byl Jednatel agenta pro zajištění pověřen k vedení dnešní Schůze až do jmenování jejího předsedy.

Na úvod schůze Mgr. Urban konstatoval, že:

- Schůze byla svolána v souladu s ustanoveními čl. 13 a 14 emisních podmínek Společnosti, a to písemným oznámením zveřejněným na webových stránkách <http://VIP-Bond.cz>, a to s patnáctidenním předstihem; zároveň byly zveřejňované informace na stránkách Agentu pro zajištění: <http://www.ri-dluhopisy.cz>;
- celkový počet všech dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi činí 6.888 dluhopisů, a sdělil, že tato informace je vyvěšena u vstupních dveří do místnosti, ve které Schůze probíhá tak, aby byla všech vlastníkům dostupná ještě před zahájením Schůze, a to v souladu s ust. § 23 odst. 3 zákona o dluhopisech;
- při vstupu byla provedena kontrola účasti vlastníků dluhopisů; vlastníkům, kteří se dostavili a jsou oprávněni účastnit se a hlasovat na této Schůzi byly předány očíslované hlasovací lístky; následně Mgr. Urban vyzval, aby se u něj přihlásili ti z přítomných, kteří nedostali či ztratili hlasovací lístek, aby jim mohl být vydán lístek náhradní; žádný z přítomných se o náhradní hlasovací lístek nepřihlásil;
- Schůze JE usnášeníschopná, neboť jsou přítomni vlastníci dluhopisů oprávnění k účasti a hlasování na Schůzi, kteří k rozhodnému dni pro účast na této Schůzi, tedy k 14. říjnu 2021, vlastnili dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota představuje 89,6 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených dluhopisů, což je více než nezbytná 30% hranice usnášeníschopnosti podle čl. 1.3.1 na str. 22 emisních podmínek;
- z opatrnosti Mgr. Urban přítomné upozornil, že pro účely vyhotovení a kontroly zápisu ze Schůze je pořizován zvukový záznam.

4. VOLBA PŘEDSEDY SCHŮZE

Po výše uvedeném shrnutí Mgr. Urban konstatoval, že je na místě přistoupit ke jmenování předsedy Schůze a s odkazem na čl. 1.3.2 na str. 22 emisních podmínek vysvětlil, že předsedu dnešní Schůze volí schůze. Následně vyzval JUDr. Daňka, jakožto svolatele schůze, k podání návrhu osoby předsedajícího

JUDr. Daněk přivítal přítomné a poděkoval jim za jejich účast na Schůzi. Následně navrhl Mgr. Urbana za osobu předsedajícího.

Žádný jiný návrh nebyl podán.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení na osobu předsedající Schůzi v následujícím znění:
„Schůze vlastníků dluhopisů volí Mgr. Tomáše Urbana předsedou Schůze.“

Po přednesení navrhovaného usnesení Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh zvolení Mgr. Urbana předsedou schůze, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu zvolení Mgr. Urbana předsedou schůze, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh hlasovalo 100 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl jednomyslně přijat.

Vzhledem k přijetí návrhu o zvolení Mgr. Urbana předsedou Schůze pokračoval Mgr. Urban jako předseda Schůze.

5. SEZNÁMENÍ S PROGRAMEM SCHŮZE

Mgr. Urban poděkoval účastníkům Schůze za projevenou důvěru při jeho zvolení předsedou Schůze a stručně seznámil přítomné s jejím plánovaným průběhem, když uvedl, že na schůzi nejprve vystoupí zástupci Emitenta, kteří seznámí přítomné s ekonomickou situací a všemi relevantními okolnostmi. Po nich vystoupí a pohovoří jednatel Agent pro zajištění, zároveň i svolatel Schůze JUDr. Daněk, po jehož přednesu budou rekapitulovány návrhy, bude dán prostor pro kladení dotazů a bude hlasování o těchto návrzích.

Po tomto stručném seznámení Mgr. Urban konstatoval, že tím byl vyčerpán úvodní bod programu Schůze a může se přistoupit k hlavnímu bodu programu, načež předal slovo Ing. Spálenému a Mgr. Opletalovi.

6. ÚVODNÍ SLOVO JEDNATELE EMITENTA

Ing. Spálený přivítal přítomné, seznámil přítomné s tím, že zastupuje Emitenta. Za jeho působení došlo k velkému pochybení akcionářů a před ním i statutárních orgánů. Bylo uzavřeno asi 80.000.000 nestandardních půjček s vysokými úroky a pokutami. Do zástav se dávali nemovitosti, které sloužili jako zástava jiným emisím. V roce kdy Ing. Spálený byl zvolen do funkce, nebylo řádně vedeno účetnictví u společností skupiny Reality Investing. To vedlo k nutnosti rekonstrukce účetnictví. Velkým problémem je to, že 32 společností skupiny bylo dotováno pouze jednou společností, takže cash flow dotovala společnost Golden Office, s.r.o. Z podnikatelského hlediska je to nesmírně špatné a situaci ani nezlepšuje fakt, že mezi všemi společnostmi je cca. 100 vzájemných půjček. Z toho vyplynulo, že statutární orgán není schopen zvládnout nastalé problémy. Z těchto důvodů se vedení společnosti rozhodlo jít cestou insolvence, reorganizace. Tato reorganizace by měla přinést větší uspokojení než konkurs. REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o. vybrala emisí Dluhopisů cca. 56.900.000,- Kč a všechny dluhopisy jsou již splatné, takže se má vyplácet částka cca. 68.870.000,- Kč.

Vybrané finanční prostředky byly použity tak, že sama Společnost založila společnost RIP Byty, s.r.o., která nakoupila sedm rodinných domů a sama Společnost nakoupila jeden rodinný dům. Všechny rodinné domy RIP Byty jsou prodané. Na některých byly zástavní práva a prodejem drží prostředky Agent pro zajištění. Zbývající finanční prostředky Společnost použila na financování projektu RIP Property, která z těchto prostředků financovala výstavbu čtyř bytových domů.

K úvodnímu slovu jednatele bylo požádáno, aby následující dotazy a odpovědi na ně byly uvedeny v zápisu.

Dotaz vlastníka dluhopisu:

„Jsou ve struktuře Společnosti akcionáři, kteří z pozic statutárních orgánů Společnost řídili Společnost do poloviny roku 2020?“

Odpověď JUDr. Daňka na výše položený dotaz:

„Takový akcionáři už nejsou ve vedení Společnosti. Tito akcionáři jsou stále akcionáři, ale svůj akcionářský vliv nevykonávají.“

Dotaz vlastníka dluhopisu:

„Když v insolvenci nemá akcionář žádné právo, tak z jakého důvodu pan Slezák svolal valnou hromadu, kde odvolal pana Ing. Spáleného, na jeho místo jmenoval Ing. Kabila a posléze Ing. Kabil sám sebe vyměnil za Ing. Spáleného ve většině společností s ručením omezením?“

Odpověď Mgr. Urbana na výše položený dotaz:

„Promiňte, ale tento dotaz směřuje k akcionářské struktuře, a nikoliv k ekonomické situaci Emitenta a já tento dotaz nemohu připustit.“

Na tuto odpověď se ohradili vlastníci dluhopisů tak, že to důležité je a požádali o zapsání připomínky do zápisu, že mají za to, že to spolu souvisí, protože střet zájmů je obecná právní zásada.

Mgr. Urban poděkoval Ing. Spálenému za jeho úvodní slova a dal prostor JUDr. Daňkovi, jednateři Agentu pro zajištění, k jeho úvodnímu přednesu.

7. ÚVODNÍ SLOVO JEDNATELE AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

JUDr. Daněk poděkoval Mgr. Urbanovi za slovo, přivítal přítomné, a požádal přítomné o stručnost dotazů a pouze o dotazy týkající se pouze k jednotlivým zástavám.

Mgr. Urban poděkoval JUDr. Daňkovi za jeho úvodní slovo a sdělil přítomným, že teď se budou projednávat návrhy, ke kterým jsou formulovány usnesení.

8. SEZNÁMENÍ S PRŮBĚHEM HLASOVÁNÍ

Mgr. Urban seznámil přítomné s pravidly a průběhem pro hlasování Schůze takto:

- hlasování je možné pouze o bodech, které jsou zařazeny na programu Schůze, neboť podle § 21a odst. 5 zákona o dluhopisech a ust. čl. 1.1.3 emisních podmínek platí, že záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů; k tomu Mgr. Urban konstatoval, že všichni vlastníci dluhopisů se této schůze neúčastní, proto nelze o jiných záležitostech hlasovat;
- Schůze rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů, nestanoví-li zákon nebo emisní podmínky jinak;
- počet hlasů každého vlastníka Dluhopisů oprávněného k účasti na Schůzi odpovídá jeho poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnil k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů; pro výpočet počtu hlasů a pro určení usnášeníschopnosti schůze se nezapočítávají Dluhopisy, s nimiž není spojeno hlasovací právo, a to podle čl. 1.2.2. emisních podmínek;
- hlasuje se zvednutím očíslované hlasovacího lístku; hlasovací lístek by měl být natočen čelní stranou, tedy číslem vpřed;
- hlasuje se na výzvu předsedy Schůze, a to nejprve pro návrh, následně se hlasuje proti návrhu; u toho, kdo nehlasoval platí, že se hlasování zdržel.

Následně se Mgr. Urban dotázal přítomných, zda porozuměli, jak se bude hlasovat. Žádný z přítomných vlastníků nevznnesl dotaz ke způsobu hlasování.

Poté Mgr. Urban vyzval přítomné, aby si zkontrolovali, zda mají hlasovací lístky. Žádný z přítomných vlastníků nepožádal o vystavení náhradního hlasovacího lístku.

9. DISKUZE A HLASOVÁNÍ O BODU 2.1 SCHŮZE

I.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 2.1 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

„Schůze bere na vědomí zprávu Emitenta o jeho ekonomické situaci a stavu zajištění Dluhů Emitenta.“

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno. U tohoto bodu bylo jedním z vlastníků dluhopisů požádáno, aby bylo do zápisu uvedeno, že

dle názoru vlastníka dluhopis je zpráva dlužníka naprosto nedostatečnou pro posouzení vlastníky dluhopisů o hlasování v dalších bodech.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 2.1, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 2.1, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, které se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 2.1 hlasovalo 74,2 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Proti návrhu usnesení bodu 2.1 hlasovalo 25,8 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl přijat.

10. DISKUZE A HLASOVÁNÍ O BODECH 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 a 3.6 SCHŮZE

I.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 3.1 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

„Schůze pověřuje Agenta pro zajištění Dluhopisů vymáháním Dluhů Emitenta ve prospěch vlastníků Dluhopisů způsoby, které jsou uvedeny v usnesení Schůze. Agent pro zajištění bude mít v souladu s čl. 3.2.7 Emisních podmínek při vymáhání Dluhů Emitenta postavení společného a nerozdílného věřitele s každým příslušným jednotlivým vlastníkem Dluhopisů.“

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 3.1, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 3.1, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 3.1 hlasovalo 75,6 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Hlasování se zdrželo 24,4 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl přijat.

II.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 3.2 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

„V souvislosti s vymáháním Dluhů Emitenta pověřuje Schůze Agenta pro zajištění uplatněním nároků v nalézacím řízení vůči Emitentovi, v případě úpadku Emitenta je Agent pro zajištění oprávněn podat jako věřitel Dluhů vůči Emitentovi insolvenční návrh a/nebo přihlášku pohledávek z Dluhů Emitenta a uplatňovat práva věřitele v takovém insolvenčním řízení i mimoinsolvenčně.“

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 3.2, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 3.2, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 3.2 hlasovalo 75,6 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Hlasování se zdrželo 24,4 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl přijat.

III.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 3.3 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

„Schůze pověřuje Agentu pro zajištění vymáháním Dluhů Emitenta prostřednictvím realizace zástavního práva k Nemovitostem Počaply, Nemovitostem Bystrc a Nemovitostem Petrov nad Desnou, zřízeného k zajištění Dluhů Emitenta. Schůze stanoví, že realizace zástavního práva bude prováděna následujícími postupy a způsoby:

a. soudním prodejem zástavy dle ustanovení § 353a a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů;

b. v případě splnění podmínek podle § 36 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších právních předpisů, též formou nedobrovolné dražby;

c. v případě zjištění insolvence zástavního dlužníka přihláškou pohledávky do insolvenčního řízení ve smyslu § 173 Insolvenčního zákona s tím, že Agent pro zajištění vykonává práva zajištěného věřitele v insolvenčních řízeních.“

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 3.3, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 3.3, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 3.3 hlasovalo 75,6 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Hlasování se zdrželo 24,4 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl přijat.

V.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 3.4 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

„Schůze pověřuje Agentu pro zajištění, aby vlastníky Dluhopisů informoval v součinnosti s Emitentem a Administrátorem prostřednictvím internetových stránek <http://vip-bond.cz> v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech, a prostřednictvím stránky <http://www.ri-dluhopisy.cz>.“

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno. V rámci tohoto bodu Agent pro zajištění potvrdil souhlas s návrhem zástupce vlastníků dluhopisů, Mgr. Filipa Petráše, advokáta, aby Agent pro zajištění s hora uvedené informace pravidelně, jednou měsíčně, ke konci měsíce zveřejňoval prostřednictvím shora uvedených webových stránek.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 3.4, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 3.4, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 3.4 hlasovalo 100 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl jednomyslně přijat.

11. DISKUZE A HLASOVÁNÍ O BODU 4.1 SCHŮZE

I.

Mgr. Urban oznámil účastníkům, že navrhovatel stáhl návrh usnesení 4.2 a z toho důvodu tento návrh na Schůzi nebude projednáván.

Mgr. Urban přednesl návrh usnesení Schůze k bodu 4.1 s odkazem na jeho znění zveřejněné v oznámení o svolání Schůze. Zároveň přítomným oznámil, že pro přijetí tohoto návrhu je potřeba ¾ většina hlasů. Schůzi bylo k přijetí navrženo usnesení následujícího znění:

Schůze rozhoduje o změně doplnění úvodní části Emisních podmínek tak, že za stávající text „Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 11. července 2014 a rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 11. července 2014.“ se doplňuje následující pododstavec:

„S účinností ode dne 22. 10. 2021 se tyto Emisní podmínky podřizují Zákonu o dluhopisech ve znění účinném ke dni 21. 10. 2021. Agent pro zajištění podle těchto Emisních podmínek má postavení, práva a povinnosti Agentu pro zajištění podle Zákona o dluhopisech ve znění účinném ke dni 21. 10. 2021.““

K tomuto návrhu usnesení proběhla diskuze, kdy na všechny dotazy bylo zodpovězeno.

Mgr. Urban nejprve vyzval ty, kteří hlasují pro návrh usnesení bodu 4.1, aby zvedli své hlasovací lístky. Následně vyzval ty z přítomných, kteří hlasují proti návrhu usnesení bodu 4.1, aby pozvedli své hlasovací lístky a jako poslední vyzval ty, kteří se zdržují hlasování.

Pro návrh usnesení bodu 4.1 hlasovalo 98,7 % přítomných vlastníků Dluhopisů. Hlasování se zdrželo 1,3 % Mgr. Urban proto konstatoval, že návrh usnesení byl přijat.

Tímto byl vyčerpán program jednání dnešní Schůze.

12. ZÁVĚR

Závěrem Mgr. Urban poděkoval přítomným za jejich účast a dotazy a Schůzi ve 16:34 ukončil.

Přítomní byli poučeni, že vlastníci dluhopisů, kteří se hodlají účastnit schůze vlastníků dluhopisů REALITY INVESTING Bond, a.s. svolané na 16:00 hod., se musí registrovat na recepci a vyzvednout si nové hlasovací lístky.

Za správnost:

Mgr. Tomáš Urban, advokát, předseda schůze