

Předmět: **Závěrečná zpráva – dluhopisy skupiny REALITY INVESTING**

Zpracoval: Mgr. Filip Petráš, advokát

Právní stav ke dni: 8. 11. 2021

Vážení klienti,

dovolte nám navázat na předchozí stanovisko ve věci nesplacených dluhopisů, které emitovaly společnosti ze skupiny REALITY INVESTING. Jediným společníkem (mateřskou společností) většiny emitentů je společnost REALITY INVESTING Private, a.s. (dále jen „RI Private, a.s.“). Mezi emitenty dále figuruje společnost REALITY INVESTING Bond, a.s. (dále jen „RI Bond, a.s.“), která jako jediná vydala veřejnou emisi dluhopisů.

Na základě Vámi udělených plných mocí jsme převzali právní zastoupení více než 600 osob. Za účelem zastupování zajištěných věřitelů na schůzích vlastníků konaných dne 21. 10. 2021 a za účelem navržení dalšího postupu i nezajištěným věřitelům jsme stovky hodin prováděli rozsáhlou rešerši a zpracovávali podklady. Vzhledem k tomu, že se jedná o značně náročnou a rozsáhlou problematiku, zapojilo se do této kauzy minimálně 10 členů naší advokátní kanceláře. Osobně jsme se setkali jak se zástupci emitentů, tak s agenty pro zajištění, a v některých případech jsme komunikovali i s policií ČR. Na základě zjištěných informací, resp. také chybějících informací, jsme zpracovali výzvy pro agenty a emitenty, které jsme Vám zaslali s minulým memorandem.

Co naleznete v textu:

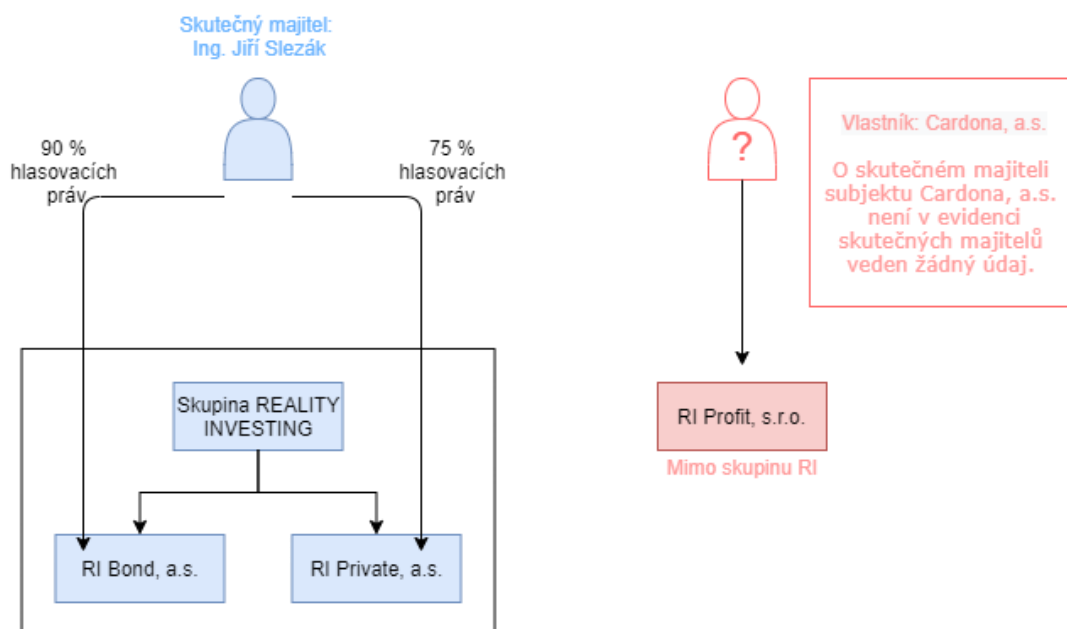
Skupina REALITY INVESTING	2
NEJVĚTŠÍ PROBLÉM SKUPINY	4
DVĚ KATEGORIE DLUHOPISŮ.....	4
INFORMACE PRO ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE.....	5
Obecné informace ke čtyřem zajištěným emisím:	5
→ Dluhopis REALITY INVESTING 2017	6
→ Dluhopis RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031	6
→ RI-VIP DISKONT/2021.....	7
→ RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021	7
INFORMACE PRO NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE	7

Skupina REALITY INVESTING

Z obchodního rejstříku vyplývá, že společnost **REALITY INVESTING Private, a.s.** je přímou mateřskou společností osmi subjektů, z nichž sedm subjektů vydávalo dluhopisy. Společnost **REALITY INVESTING Bond, a.s.** je přímou mateřskou společností šesti subjektů, avšak dluhopisy vydávala přímo tato akciová společnost.

Nutno podotknout, že k dnešnímu dni společnost RI Bond, a.s. není v insolvenční, a společnost RI Private, a.s. je v moratoriu, jak bylo vysvětleno již v úvodním memorandu.

Z podkladů vyplynulo, že ve smlouvách o zajištění převodu cenných papírů (dluhopisů) figurovala jako administrátor také společnost **REALITY INVESTING Profit s.r.o.** Tato společnost však již není součástí skupiny REALITY INVESTING. Společnosti RI Bond, a.s. a RI Private, a.s. jsou spojeny svým skutečným majitelem, panem **Ing. Jiřím Slezákem**, společnost RI Profit s.r.o. je však vlastněna akciovou společností **Cardona a.s.**, jejíž skutečný majitel nám není znám (tato společnost v rozporu se zákonem č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, nezapsala do evidence svého skutečného majitele).



Pro zpřehlednění složité struktury této skupiny přikládáme ještě **seznam dceřiných společností:**

Společnost RI Bond, a.s. k dnešnímu dni figuruje jako přímá mateřská společnost v šesti společnostech.

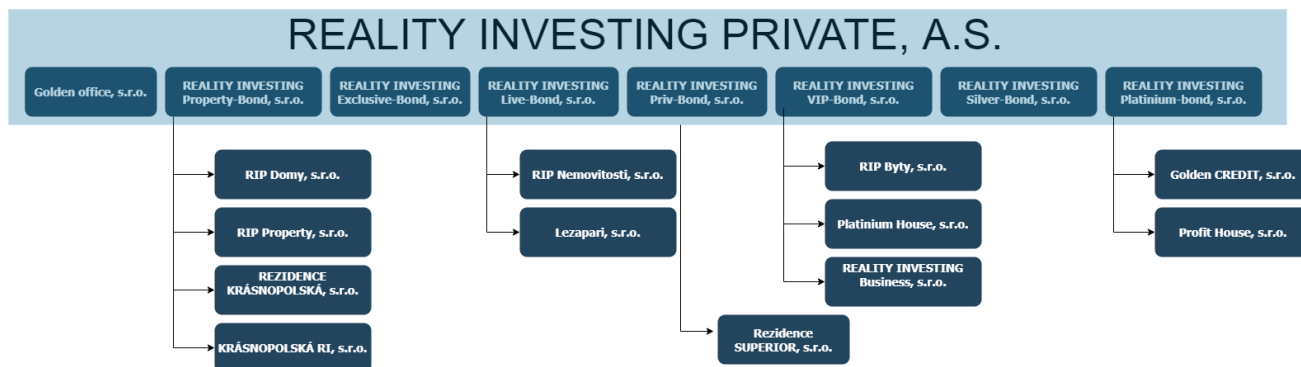
Společnost RI Private, a.s. figuruje jako přímá mateřská společnost v osmi společnostech.

Společnosti ovládané RI Bond, a.s.:	Společnosti ovládané RI Private, a.s. (INS.ŘÍZENÍ):
1) Tilia, spol. s.r.o.	1) Golden office, s.r.o.
2) Silver office, s.r.o.	2) REALITY INVESTING Property-Bond, s.r.o. → tato společnost je dále společníkem: i) RIP Domy, s.r.o. ii) RIP Property, s.r.o. iii) KRÁSNOPOLSKÁ RI, s.r.o. iv) REZIDENCE KRÁSNOPOLSKÁ, s.r.o.

3) CleverHouse JSV, s.r.o., v konkursu	3) REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.
4) RIP Estate, s.r.o.	4) REALITY INVESTING Live-Bond, s.r.o. → tato společnost je dále společníkem: i) RIP Nemovitosti, s.r.o. ii) Lezapari, s.r.o.
5) Platinum office, s.r.o.	5) REALITY INVESTING Priv-Bond, s.r.o. → tato společnost je dále společníkem: i) Rezidence SUPERIOR, s.r.o.
6) Elegant House, s.r.o.	6) REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o. → tato společnost je dále společníkem: i) REALITY INVESTING Business, s.r.o. ii) Platinum House, s.r.o. iii) RIP Byty, s.r.o.
	7) REALITY INVESTING Silver-Bond, s.r.o. – INS.ŘÍZENÍ
	8) REALITY INVESTING Platinum-bond, s.r.o. → tato společnost je dále společníkem: i) Golden CREDIT, s.r.o. ii) Profit House, s.r.o.

Z nastíněné struktury vztahů, pokud ji srovnáme s vlastníky nemovitostí (viz příloha k prvnímu memorandu), vyplývá, že akciové společnosti ve skupině přímo nevlastní dané nemovitosti, nýbrž vlastní podíly na dceřinných společnostech (a většinou až tyto společnosti vlastní předmětné nemovitosti). Aktualizovaný diagram emitentů zasíláme rovněž v příloze tohoto stanoviska.

Kromě společností vypsanych v tabulce se RI Bond, a.s. jako společník podílí také na ovládání společnosti Rezidencia Hradská, s. r. o.



NEJVĚTŠÍ PROBLÉM SKUPINY

Některé emise dluhopisů jsou zajištěné a některé jsou nezajištěné (kvůli množícím se dotazům bude toto ještě rozvedeno níže), a tedy dobytnost pohledávek vzniklých z upsaných dluhopisů je u některých emisí vyšší a u některých nižší. S ohledem na tuto skutečnost je největším aktuálním problémem to, že **hodnota nemovitostí**, které je možno zpeněžit a z výtěžku uspokojit vlastníky dluhopisů, ani **nedosahuje částky za upsané dluhopisy**.

Investice klientů, které musí skupina REALITY INVESTING vrátit, dosahují zhruba 630 milionů korun, avšak nemovitosti ve skupině mají hodnotu pouze zhruba 400 milionů. K tomu, aby byli uspokojeni všichni klienti, tedy chybí přes 200 milionů. Nutno také podotknout, že pokud jde o případné zpeněžení nemovitostí, od jejich hodnoty by se ještě odečítaly náklady na uskutečnění těchto transakcí.

Pokud tento nedostatek financí ve skupině na někoho dopadne, pak s větší pravděpodobností na nezajištěné věřitele. V případě nezajištěných věřitelů je tedy již nyní pravděpodobné, že jejich pohledávky budou uspokojeny v menší míře. Vidíme však naději v tom, že by mohlo dojít k reorganizaci některých subjektů ze skupiny tak, aby z rozpracovaných projektů skupiny bylo získáno více prostředků, tyto projekty byly dokončeny a aby byli uspokojeni v co největší míře i nezajištění věřitelé.

DVĚ KATEGORIE DLUHOPISŮ

V době, kdy jste si dluhopisy kupovali, jste se možná setkali spíše s rozdělením emisí na veřejné a neveřejné.

Dluhopisy lze nabízet omezenému okruhu osob – **neveřejná privátní nabídka** dluhopisů, či veřejnosti – **veřejná nabídka dluhopisů**. V případě veřejné nabídky dluhopisů musí emitent zpravidla vyhotovit prospekt dluhopisů, tedy informační dokument obsahující informace nezbytné pro investory k posouzení nabízeného cenného papíru a práv s ním spojených, majetku a dluhů emitenta, jeho finanční situace či budoucího vývoje podnikání. Prospekt dluhopisů musí být schválen příslušným orgánem (zpravidla národní bankou daného státu). Prospekt se nevyhotovuje v případě, že se jedná o podlimitní emisi (do 1 mil. EUR). V těchto případech je povinen emitent vypracovat pouze emisní podmínky.

Pokud se však jedná o **dobytnost** Vašich pohledávek za společností (emitentem), je nutné se zaměřit spíše na to, zda celé emise dluhopisů či jednotlivě zakoupené dluhopisy byly **zajištěny** zástavním právem.

Pokud jde o zajištění emisí, byly zajištěny tyto:

- ✓ RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031,
- ✓ RI-VIP DISKONT/2021,
- ✓ REALITY INVESTING 2017, a
- ✓ RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021

V podkladech od klientů jsme také našli velké množství zástavních smluv, které byly uzavřeny mezi jednotlivými investory a mezi dceřinými společnostmi. Z těchto smluv můžete mít jako investor dojem, že Vaše pohledávka je zajištěna (podle občanského zákoníku totiž platí, že: „*Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.*“) Na tomto místě musíme však s politováním upozornit na skutečnost, že: „*Zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.*“ Jelikož nemovitosti a právní vztahy k nim jsou zapisovány do katastru nemovitostí, pak i zástavní právo k nim musí být v katastru zapsáno. Zjistili jsme však, že tato zvláštní zástavní práva vystavovaná ve prospěch investorů nebyla do katastru nemovitostí zapsána (nadto jsme nuceni podotknout, že

zástavní smlouvy ani nemají úředně ověřené podpisy smluvních stran, katastr nemovitostí by je tedy ani tak nezapsal). Vzhledem k tomu, že jsou nemovitosti vlastněné společnostmi ze skupiny REALITY INVESTING v současné chvíli zatíženy zástavními právy, kdy mnohé z nich neumožňují zapsat zástavní právo další v pořadí bez souhlasu zástavního věřitele, není možné v tuto chvíli Vaše zástavní práva do katastru nemovitostí „dozapsat“.

Proto pokud v textu mluvíme o zajištěných dluhopisech, máme na mysli ty, u nichž byla zajištěna celá emise (viz 4 emise uvedené výše).

INFORMACE PRO ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE

Týkají se vlastníků těchto dluhopisů (příčemž každá emise dluhopisů je níže rozepsána):

- ✓ RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031,
- ✓ RI-VIP DISKONT/2021,
- ✓ REALITY INVESTING 2017, a
- ✓ RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021.

Již na tomto místě upozorňujeme, že bohužel nedisponujeme zápisy ze schůzí vlastníků dluhopisů, které se uskutečnily dne 21. 10. 2021. Ani přes několik našich urgencí nám nebyly tyto zápisy zaslány.

Obecné informace ke čtyřem zajištěným emisím:

U těchto emisí je zapojen **agent pro zajištění**. U emise RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031, RI-VIP DISKONT/2021 a RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021 je tímto agentem společnost DRAKES partners s.r.o., u emise REALITY INVESTING 2017 je tímto agentem společnost HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Pokud jde o zvažované řešení – výměnu agentů pro zajištění, tuto našim klientům nemůžeme doporučit. V prvé řadě je pro tyto agenty již zapsáno zástavní právo na nemovitostech, přičemž u zástavního práva je důležité i pořadí. Dále máme za to, že by bylo těžké nalézt odborně zdatnou osobu, která by tuto funkci vykonávala levněji či za obdobnou cenu za situace, kdy noví agenti by si museli celou kauzu detailně nastudovat. Je tedy spíše pravděpodobné, že za aktuální odměnu by žádná nová osoba funkci agenta pro zajištění nevykonávala.

U zajištěných emisí je důležité to, že **o pohledávky investorů by se primárně měli postarat právě agenti pro zajištění** (popř. insolvenční správci), a to i pokud jde o přihlašování pohledávek do insolvenčního řízení. V tomto případě může naše advokátní kancelář figurovat spíše jako prostředník mezi investory a emitenty a mezi investory a agenty pro zajištění. Jsme ochotni dohlížet, zda agenti plní svoje povinnosti, provádět kontrolu jejich úkonů, apod. tak, aby zpeněžování nemovitostí, popř. přihlašování pohledávek proběhlo bez komplikací.

Pokud jde o dluhopisy vydané společnostmi **REALITY INVESTING Private, a.s.** a dále **REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.** a **REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o.** (které jsou dceřinými společnostmi vůči RI Private, a.s.), zde by bylo vhodné **pohledávky vymáhat v rámci insolvenčního řízení**. V průběhu insolvenčního řízení jsou dlužníci omezeni v nakládání se svým majetkem, a tedy jej nemohou vyvádět mimo společnost. Pokud by tuto povinnost porušili, mohlo by být jejich jednání shledáno jako neúčinné. V takovém případě by museli daný majetek vydat zpět do majetkové podstaty. Insolvenční řízení je vedeno před insolvenčními soudy, a to v mezích zákona. Věřitelé by tedy měli být uspokojeni v rámci insolvenčního řízení spravedlivě (v poměrné částce), a to dle pravidel insolvenčního zákona. V případě insolvenčního řízení doporučujeme využít institutu **koncernového insolvenčního správce**, který by zastřešil celou skupinu REALITY INVESTING. Pokud by do insolvence šly všechny společnosti,

jejichž mateřskou společností je RI Private, pak se zvyšuje pravděpodobnost, že i nezajištění věřitelé dosáhnou na uspokojení svých pohledávek. 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.

→ Dluhopis REALITY INVESTING 2017

- Emitent: REALITY INVESTING Bond, a.s.
- Splatnost: 31. 8. 2032
- Agent pro zajištění: HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o.
- V této emisi bylo proinvestováno celkem 216.459.986 Kč (celkový počet dluhopisů: 12.989)

Jediná emise z těchto čtyř zmíněných byla veřejná a dluhopisy z této emise také vlastní nejvíce z Vás. Jedná se o dluhopis REALITY INVESTING 2017, který byl emitován přímo společností [REALITY INVESTING Bond, a.s.](#) Tato společnost prozatím **není v insolvenci**, nabízí se u ní však **možnost reorganizace** (aby mohly být dokončeny rozpracované developerské projekty a došlo k jejich zpeněžení za co nejvyšší cenu).

RI Bond, a.s. vlastní dceřinou společností Tilia, spol. s.r.o., které patří **pozemky v Bezděčíně**. Podle informací z předchozích schůzí vlastníků dluhopisů by tento projekt mohl být ještě dokončen a zpeněžen. Dále RI Bond, a.s. přes společnost Silver office, s.r.o. ovládá **stavbu v katastrálním území Vyškov** (která by měla generovat příjmy z nájmu), a přes společnost RIP Estate, s.r.o. disponuje **stavbou v katastrálním území Hraběšice**. K tomu, aby mohlo být uvažováno o reorganizaci této společnosti, však bude nutné, aby společnost RI Bond, a.s. předložila detailní podmínky reorganizace (reorganizační plán).

Tato emise měla být zajištěna zástavním právem na „Rezidenci Hradská“, avšak toto zástavní právo podle sdělení agenta pro zajištění patrně zřízeno nebylo.

Z katastru nemovitostí vyplývá, že ve prospěch agenta pro zajištění jsou zastaveny **nemovitosti v Hraběšicích** (okres Šumperk) a dále **nemovitosti v Bezděčíně** (okres Mladá Boleslav).

→ Dluhopis RI-EXCLUSIVE DISKONT/2031

- Emitent: REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.
- Splatnost: 30. 4. 2031
- Agent pro zajištění: DRAKES partners s.r.o.
- V této emisi bylo proinvestováno celkem 92.701.373 Kč (celkový počet dluhopisů: 16.472)

K zajištění dluhu emitenta [REALITY INVESTING Exclusive-Bond, s.r.o.](#) bylo ve prospěch agenta pro zajištění zřízeno zástavní právo k **nemovitostem v Soběšicích** a k **nemovitostem v Oblekovicích**.

- Ke všem nemovitostem byl zveřejněn znalecký posudek, přičemž obvyklá cena pouze stavebních pozemků v Oblekovicích činila ke dni 1. 10. 2019 82.000.000 Kč, po provedení inženýrských sítí a zpevnění ploch a silničních komunikací měla činit obvyklá cena 97.000.000 Kč. Tento rezidenční projekt přitom čítá více než 80 objektů.
- Obvyklá cena pozemků v Soběšicích ke dni 13. 11. 2018 činila 25.500.000 Kč. Dle pozvánky na schůzi vlastníků, jež se konala dne 21. 10. 2021, byla dle agenta pro zajištění cena těchto nemovitostí stanovena o rok později znaleckým posudkem Ing. Ladislava Kollárika č. 305-18/2020 ze dne 7. 8. 2020 na částku 8.332.000 Kč.

Ostatní nemovité věci, které byly předmětem zajištění dluhů emitenta ve prospěch agenta pro zajištění, byly emitentem **zpeněženy**, přičemž finanční prostředky získané zpeněžením ve výši 10.672.514 Kč byly složeny do advokátních úschov.

U pohledávek souvisejících s touto emisí připadá v úvahu uplatnění pohledávek v insolvenčním řízení, viz obecné informace k zajištěným emisím.

→ RI-VIP DISKONT/2021

- Emitent: REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o.
- Splatnost: 31. 7. 2021
- Agent pro zajištění: DRAKES partners s.r.o.
- V této emisi bylo proinvestováno celkem 56.758.534 Kč (celkový počet dluhopisů: 6.887)

K zajištění dluhu emitenta REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o. bylo ve prospěch agenta pro zajištění zřízeno zástavní právo k **nemovitostem v Počaplech**, dále k **nemovitostem v Bystrci**, a dále k **nemovitostem v Petrově nad Desnou**.

- Ohledně ceny nemovitostí v Bystrci byl vyhotoven znalecký posudek, a tato činí 85.600.000 Kč.
- Nemovitosti v Petrově nad Desnou byly znaleckým posudkem ze dne 30. 4. 2021 naceněny na 2.600.000 Kč.

Agent pro zajištění již **zpeněžil** další nemovité věci, výtěžek z nich je složen v advokátní úschově a činí 1.698.000 Kč.

U pohledávek souvisejících s touto emisí připadá v úvahu uplatnění pohledávek v insolvenčním řízení, viz obecné informace k zajištěným emisím.

→ RI-PRIVATE-02 DISKONT/2021

- Emitent: REALITY INVESTING Private, a.s. **(vyhlášeno moratorium)**
- Splatnost: 31. 7. 2021
- Agent pro zajištění: DRAKES partners s.r.o.
- V této emisi bylo proinvestováno celkem 17.357.941 Kč (celkový počet dluhopisů: 24.086.612)

U pohledávek souvisejících s touto emisí připadá v úvahu uplatnění pohledávek v insolvenčním řízení, viz obecné informace k zajištěným emisím.

INFORMACE PRO NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE

Týkají se vlastníků těchto dluhopisů:

- ✓ RI PB DISKONT/2021
- ✓ RI-PB DISKONT/2031
- ✓ RI-LB DISKONT/2032
- ✓ RI-LB DISKONT/2021
- ✓ RI-SB DISKONT/2032
- ✓ RI-SB DISKONT/2030
- ✓ RI-PROPERTY DISKONT/2031

- ✓ RI-PLATINIUM DISKONT/2031
- ✓ RI-PLATINIUM DISKONT/2032
- ✓ RI-PRIVATE-01 DISKONT/2021

Nezajištění věřitelé nejsou vůbec zastoupeni agentem pro zajištění, proto jim může naše advokátní kancelář podat pomocnou ruku ve všech potřebných úkonech. U emitentů, kteří již jsou v insolventci (Dluhopisy RI-SB DISKONT/2032; a RI-SB DISKONT/2030), je možné přihlásit pohledávky do insolvence. I u emitentů, kteří zatím v insolventci nejsou, by do budoucna šlo **zahájit insolvenční řízení** a pohledávky v něm přihlásit. Aby však mohlo být insolvenční řízení zahájeno, emitent musí být v úpadku a musí být podán ze strany věřitelů či emitenta insolvenční návrh (pozn. podání insolvenčního návrhu ze strany věřitelů proti právnické osobě je podmíněno uhrazením zálohy na náklady insolvenčního řízení ve výši 50 000 Kč). Jak je uvedeno výše, v rámci insolvenčního řízení jsou dlužníci omezeni v nakládání se svým majetkem, což chrání věřitele před vyváděním majetku ze strany dlužníků. V případě insolvenčního řízení máme v úmyslu využít institutu **koncernového insolvenčního správce**, který by zastřešil celou skupinu REALITY INVESTING. Koncernový insolvenční správce může zajistit rychlejší a efektivnější průběh insolvenčního řízení. Za nezajištěné investory budeme podávat přihlášky do zahájených insolvenčních řízení, a to podle avizovaného ceníku právních služeb (přihláška za 2.000 Kč bez DPH).

Dále lze uvažovat, stejně jako v případě zajištěných emisí, o **reorganizaci**. V tomto případě by však musel daný emitent předložit podrobný reorganizační plán, z něhož by bylo patrné, že tento postup přinese do budoucna vyšší míru uspokojení věřitelů.

Byli jsme tázáni též na možnosti, zda je možno právně napadnout případné vyvádění majetku. Na takovéto snahy reagoval zákonodárce institutem **relativní neúčinnosti právního jednání**, jehož podstatou je chránit věřitele před právními jednáními dlužníka, kterými by docházelo ke zkrácení možnosti věřitele domoci se svého oprávněného nároku na dlužníka. Pohledávka věřitele však musí být vykonatelná (jedná se zejména o pohledávky již přiznané soudem). Na základě tohoto rozhodnutí je věřitel oprávněn vymáhat v rámci exekučního řízení svou pohledávku na věci (jiné majetkové hodnotě), která byla předmětem neúčinného právního jednání, stejně tak jako by zůstala ve vlastnictví dlužníka nebýt zkracujícího právního jednání. V insolvenčním řízení v případě rozhodnutí o neúčinnosti má třetí osoba povinnost vydat plnění do majetkové podstaty, případně vydat za ně náhradu.

Pokud by došlo k naplnění skutkové podstaty dle trestního zákoníku – **poškození věřitele** či **zvýhodnění věřitele**, pak by bylo takové jednání dokonce neplatné (neplatnost působí vůči všem, na rozdíl od relativní neúčinnosti, která pak působí pouze vůči tomu, kdo se jí dovolával).

Závěrem dodáváme, že vůči společnostem ze skupiny REALITY INVESTING je v současné době vedeno také trestní řízení. S příslušným policejním orgánem jsme v kontaktu. Pokud by se prokázalo, že se emitenti dopustili spáchání trestného činu či trestných činů, bylo by možné uplatnit Vaše pohledávky též v rámci trestního řízení. Z našich zkušeností nicméně trestní orgány často odkazují poškozené se svým nárokem na náhradu škody na orgány v civilním řízení.

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