

┌
Městský soud v Praze
pracoviště Slezská
Slezská 9
120 00 Praha 2
└

L

J

Ve Zlíně dne 12. 1. 2022

K sp. zn.: MSPH 93 INS 23097/2021

Dlužník: REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o., IČ: 03183211,
se sídlem Praha 4, Bezová 1658/1, PSČ: 147 00

Věřitelé: viz přiložená tabulka: Věřitelé – identifikační údaje
právně zastoupeni Mgr. Filipem Petrášem, advokátem ev. v ČAK pod ev. č. 14619,
Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., se sídlem 2. května 7134, 760 01 Zlín

Oznámení o převzetí právního zastoupení věřitelů dlužníka

Návrh na ustanovení koncernového insolvenčního správce

Vážený soude,

tímto bychom chtěli oznámit, že jsme převzali právní zastoupení několika desítek věřitelů společnosti REALITY INVESTING VIP-Bond, s.r.o., IČ: 03183211, se sídlem Praha 4, Bezová 1658/1, PSČ: 147 00 (dále jako „dlužník“), kteří jsou v postavení vlastníků dluhopisů emitovaných dlužníkem (dále jako „věřitelé“). Vzhledem k vysokému počtu osob jsou tyto věřitelé uvedeni v příloze tohoto návrhu. Věřitelé si dovoluují zdvořile požádat nadepsaný soud o důkladnou anonymizaci svých osobních údajů uvedených v tabulce.

V zastoupení věřitelů si tímto dovoluujeme podat následující návrh na ustanovení koncernového insolvenčního správce.

I.

Dne 20. 12. 2021 bylo proti dlužníkovi zahájeno u nadepsaného soudu insolvenční řízení, které je zde vedeno pod sp. zn. MSPH 93 INS 23097/2021. Věřitelé mají za to, že jsou v tuto chvíli splněny tři domněnky ve smyslu ust. § 3 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „insolvenční zákon“), dle nichž se má za to, že dlužník je v úpadku, jestliže má:

- a) více věřitelů a
- b) peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a
- c) tyto závazky není schopen plnit

II.

Popis koncernového uspořádání společností ze skupiny REALITY INVESTING

Společnosti ze skupiny REALITY INVESTING v minulosti vystupovaly a nadále vystupují pod společným označením „REALITY INVESTING“. Jediným společníkem (mateřskou společností) většiny společností, které emitovaly dluhopisy, je společnost REALITY INVESTING Private, a.s. (dále jen „RI Private a.s.“). Společnost RI Private a.s. je mimo jiné mateřskou společností dlužníka. Mezi emitenty dále figuruje společnost REALITY INVESTING Bond, a.s. (dále jen „RI Bond, a.s.“), která jako jediná vydala veřejnou emisi dluhopisů.

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. – v konkursu
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. – INS. ŘÍZENÍ → 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. – INS. ŘÍZENÍ → tato společnost je dále společníkem: i) Golden CREDIT, s.r.o. ii) Profit House, s.r.o.

Lze konstatovat, že tyto dvě mateřské společnosti postupovaly v určitých případech také společně, spojuje je např. developerský projekt Znojmo Oblekovice. Společnost RI Private a.s. a RI Bond, a.s. pojí osoba skutečného majitele, kterým je pan Ing. Jiří Slezák. Existuje zde tedy jedna osoba, která mateřské a jejich dceřiné společnosti, ať již přímo či nepřímo, ovládá, resp. má z nich majetkový prospěch. Věřitelé mají tedy za to, že jsou společnost RI Private a.s., společnost RI Bond, a.s., jakož i další společnosti ze skupiny REALITY INVESTING, podrobeni jednotnému řízení panem Ing. Slezákem, a tvoří tak koncern. Společnost RI Bond, a.s. a RI Private a.s. pojí též společné sídlo, které se nachází na adrese Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4. Na této adrese má své sídlo také značná část dalších společností ze skupiny REALITY INVESTING. Dlužník se mezi tyto společnosti řadí také.

O propojení společností hovoří také to, že tyto společnosti (resp. skupiny společností) měly v minulosti a nadále mají stejné osoby v čele statutárních orgánů. V současné chvíli se v čele statutárních orgánů objevují dvě osoby, kdy část společností má v čele statutárního orgánu pana Ing. Iva Spáleného a další část pana Ing. Romana Kabila. V případě dlužníka je v čele statutárního orgánu pan Ing. Spálený.

Jednotlivé společnosti skupiny REALITY INVESTING spojuje také společná oblast podnikání, na kterou se zaměřují. Touto oblastí je obchodování s nemovitostmi a pohledávkami zajištěnými nemovitostmi se zaměřením na Českou republiku. V rámci skupiny REALITY INVESTING docházelo velmi často k finančním tokům mezi mateřskými a dceřinými společnostmi. Jednotlivé společnosti si např. poskytovaly vzájemné zápůjčky. V případě jednotlivých emisí dluhopisů se dále stávalo, že nebyl výtěžek emise použit k financování projektu daného emitenta, ale byl poskytnut jinému emitentovi za účelem realizace projektů tohoto jiného emitenta. Dále také některé společnosti poskytovaly své nemovitosti k zajištění emise dluhopisů, kterou vydala jiná společnost ze skupiny REALITY INVESTING. Např. k zajištění dluhů dlužníka v postavení emitenta bylo zřízeno zástavní právo k pozemkům parc. č. 5086/1, výměra 3689 m² – orná půda, parc. č. 5088, výměra 1489 m² – zahrada, vše zapsáno na LV č. 14933, pro katastrální území Bystřec, obec Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Výše uvedený předmět zajištění je ve vlastnictví společnosti RIP Property, s.r.o., IČ: 05551056, se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4, která je součástí skupiny REALITY INVESTING. I tyto skutečnosti svědčí o propojení jednotlivých společností a existenci koncernu.

Na webových stránkách www.realityinvesting.cz skupina REALITY INVESTING mimo jiné uvádí následující:

*„Investiční skupina **REALITY INVESTING** se dlouhodobě zabývá obchodováním s nemovitostmi a pohledávkami zajištěnými nemovitostmi, a to především na trhu České republiky. Naši investiční strategii je nákup nemovitostí rozdílných kategorií s důrazem na stabilní výnos a vysokou úroveň zajištění investovaných prostředků.*

Využíváme zkušeností a schopností vlastního týmu odborníků na jednotlivé segmenty nemovitostního a finančního trhu, ve spolupráci s externími spolupracovníky. Díky získaným zkušenostem dlouhodobě dosahujeme stabilních výnosů, a to i v dobách poklesu na realitním trhu.

Skupina REALITY INVESTING pro své investiční záměry využívá vlastního kapitálu, bankovních úvěrů a finančních prostředků získaných emisí dluhopisů nebo přímým zapojením privátních investorů.

Dlouhodobě nastaveným a dosahovaným cílem skupiny je stabilní zhodnocení všech investovaných prostředků spojené s dostatečným zajištěním investice.

Vnímáme ojedinělost naší koncepce a obchodní strategie a chceme si ji udržet spoluprací s úzkým okruhem informovaných investorů, oceňujících bezpečí stabilně rostoucí společnosti.

Díky aktivnímu využití investovaných prostředků dodáváme stabilitu, klid a dlouhodobý růst do života našich obchodních partnerů.“

III.

Insolvenční řízení sp. zn. MSPH 93 INS 16386/2020 – dlužník CleverHouse JSV, s.r.o.

Součástí skupiny REALITY INVESTING je mimo jiné společnost CleverHouse JSV, s.r.o., proti které je v současné chvíli vedeno insolvenční řízení u Městského soudu v Praze, a to pod sp. zn. MSPH 93 INS 16386/2020. Jedním z věřitelů přihlášených do insolvenčního řízení společnosti CleverHouse JSV, s.r.o. je společnost RI Bond, a.s., která je mateřskou společností společnosti CleverHouse JSV, s.r.o. Na přezkumném jednání, které se konalo dne 11. 5. 2021, nebyla společnosti RI Bond, a.s. přiznána hlasovací práva, a to z důvodu, že se jedná o osobu, která je schopna pomocí svého vlivu v obchodní korporaci rozhodujícím významným způsobem ovlivnit chování obchodní korporace (viz ust. 53 odst. 1, 3 a 5 insolvenčního zákona). Z výše uvedeného

je patrné, že v rámci insolvenčního řízení společnosti CleverHouse JSV, s.r.o. bylo potvrzeno, že je tato společnost součástí koncernu REALITY INVESTING.

Věřitelé mají za to, že by mělo být přístupováno k dlužníkovi obdobně jako ke společnosti CleverHouse JSV, s.r.o., a to z důvodu, že jsou obě tyto společnosti součástí koncernu REALITY INVESTING.

IV.

Návrh na ustanovení koncernového insolvenčního správce

Z výše uvedeného je patrné, že společnosti ze skupiny REALITY INVESTING pojí nejenom totožné ovládající osoby, ale také vzájemná spolupráce obchodní, finanční či marketingová a též společný (obdobný) název. Věřitelé mají tedy za to, že tyto společnosti tvoří koncern.

Jak je uvedeno výše, věřitelé, které zastupujeme, vystupují v pozici vlastníka dluhopisů, tedy osoby, jež upsala dluhopisy, a to od některé společnosti ze skupiny REALITY INVESTING. Některé emise dluhopisů se staly splatnými v roce 2021, konkrétně se jedná o emise vydané společností RI Private, a.s., REALITY INVESTING Priv-Bond, s.r.o., REALITY INVESTING Live-Bond, s.r.o. a dlužníkem. Vlastníci dluhopisů evidují v tuto chvíli za těmito společnostmi splatné pohledávky. Žádná z těchto společností však své závazky neplní. Lze se tedy domnívat, že v brzké době budou zahájena také další insolvenční řízení.

S ohledem na propojenou strukturu jednotlivých společností (tj. existenci koncernu), uskutečněné finanční toky mezi jednotlivými společnostmi a též navzájem poskytované nemovitosti k zástavě by se nemělo v rámci insolvenčních řízení k těmto společnostem přistupovat jako k samostatným společnostem. Právě naopak by mělo dojít k ustanovení společného koncernového insolvenčního správce, který by zajistil co nejrychlejší a nejefektivnější průběh insolvenčního řízení, úsporu nákladů či efektivnější zpeněžování majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka.

V návaznosti na výše uvedené v zastoupení několika desítek věřitelů tímto navrhuje Městskému soudu v Praze, aby byl dle ust. § 25 odst. 4 insolvenčního zákona ustanoven dlužníkovi koncernový insolvenční správce, a to i v případě institutu předběžného insolvenčního správce.

Závěrem si dovoluujeme doplnit, že v souhrnu zastupujeme několik stovek věřitelů společností ze skupiny REALITY INVESTING. Vedle věřitelů dlužníka tedy zastupujeme také věřitele dalších společností ze skupiny REALITY INVESTING.

S úctou

Mgr. Filip Petráš
advokát v plné moci

Příloha:

- Věřitelé – identifikační údaje