

Golden office s.r.o.
Bezová 1658/1
147 00 Praha 4 Braník
IČ: 02119927
roman.kabil@gmail.com
tel: +420 731 126 106

AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.
Šířská 36/5
110 00 Praha 1
Insolvenční správce REALITY INVESTING Private, a.s.
Mgr. Tomáš Snášel, ohlášený společník

Praha 22.12.2022

Věc:

Zpráva jednatele Golden office, s.r.o. o průběhu divestice majetku společnosti a navazujících opatřeních jednatele

Odhad likvidační hodnoty 100 % podílu REALITY INVESTING Private, a.s. ve společnosti Golden office, s.r.o.

Vážený pane správce,

tímto navazuji na můj dopis z 8.9.2022 (dále jen „**Dopis**“), kterým jsem Vás informoval o mém záměru prodat nemovitosti Golden office, s.r.o. evidované na listu vlastnictví 7683 pro katastrální území Braník (dále jen „**Nemovitosti**“) kupujícímu ARKADA FOUR s.r.o. (dále jen „**AF**“) za kupní cenu ve výši 300 milionů Kč (dále jen „**Kupní cena**“).

Jak jsem Vás již informoval v Dopisu, částka Kupní ceny byla více než 2x větší, než na kolik ocenil Nemovitosti znalecký posudek AP Appraisal, s.r.o. k datu 19.8.2022 (pozn. cenu Nemovitostí stanovil tento posudek ve výši 135 milionů Kč). Tato divestice tak byla naprosto mimořádná a odvrátila riziko úpadku společnosti GO.

V návaznosti na Vaše schválení prodeje Nemovitostí jsem dne 12.9.2022 v zastoupení GO uzavřel kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), kdy vypořádání Kupní ceny mělo proběhnout prostřednictvím úschovy vedené advokátní kanceláří Glatzová & Co., s.r.o. (dále jen „**AKG**“). Podle Kupní smlouvy bylo uvolnění Kupní ceny ve prospěch GO vázáno na předložení AKG výpisu z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, který bude v části D „*bez zápisů a informací o vedených řízeních vyjma zápisů a informací o řízeních, které vznikly z důvodů na straně Kupujícího (pozn. AF) či Úvěřujícího (pozn. QI investiční společnost, a.s., IČ: 279 11 497)*“.

Těsně před povolením vkladu vlastnického práva ve prospěch AF byl však v katastru nemovitostí proveden záznam o zahájení řízení pod číslem Z-39921/2022 o zápisu poznámky spornosti podle § 24 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (dále jen „**Poznámka**“). Řízení bylo zahájeno na návrh HALGATE GROUP s.r.o., IČO: 068 29 619 (dále jen „**HG**“), která k návrhu připojila potvrzení o podání žaloby, kterou se domáhá určení, že (i) Kupní smlouva je neplatná a (ii) vlastníkem Nemovitostí je HG (dále jen „**Žaloba**“). Katastr nemovitostí návrhu na zápis Poznámky vyhověl.

Vzhledem k zahájení Řízení tak nebylo možné Kupní cenu z úschovy AKG uvolnit. Byl jsem tak před rozhodnutím, zda využiji právo od Kupní smlouvy odstoupit (nebyly-li by splněny podmínky uvolnění Kupní ceny z úschovy do 30.11.2022, tak jsem měl tuto možnost), anebo akceptuji požadavek AF na slevu z Kupní ceny s ohledem na Žalobu, která může ohrozit samotný vlastnický titul AF k Nemovitostem.

Vzhledem k tomu, že první varianta postupu by znamenala úpadek GO, rozhodl jsem přistoupit na slevu z Kupní ceny.

Pro účely kvantifikace nároku na slevu z Kupní ceny AF sdělila, že Poznámka znemožnila předpokládané bankovní refinancování akvizičního úvěru na úhradu Kupní ceny, který AF čerpala od QI investiční společnosti, a.s., IČ: 279 11 497 (dále jen „**Úvěrující**“). Úvěrující banka by totiž při vyznačení Poznámky v katastru nemovitostí financování AF neposkytla. AF proto trvala na tom, že sleva z Kupní ceny bude vycházet z rozdílu mezi náklady obsluhy dluhu AF vůči Úvěrujícímu (vážený průměr úročení expozice Úvěrujícího ve výši 10,53 % p.a.) a náklady obsluhy dluhu bankovního financování (součet pětiletého EUR interest rate swapu ve výši 2,89 % p.a. a předpokládané 2,5 % marže, tedy 5,39 % p.a. celkem). Tento rozdíl tak činil 5,14 % p.a. Při LTV 70 % by výše bankovního financování činila ekvivalent 210 milionů Kč, což představuje škodu ve výši 10,8 milionů Kč ročně, tedy necelých 900 tisíc Kč měsíčně.

Na tento logicky konstruovaný požadavek na výpočet slevy z Kupní ceny odpovídající škodě AF v důsledku Poznámky jsem byl nucen přistoupit. Za dané situace jsem totiž úpadek GO spojený s odstoupením od Kupní smlouvy nemohl s péčí řádného hospodáře dopustit (úpadek by znamenal nulové plnění ve prospěch majetkové podstaty REALITY INVESTING Private, a.s.). Dohodnul jsem se nicméně s AF, že bude sleva limitovaná do výše 20 milionů Kč, což vycházelo z úvahy právního zástupce GO o možné délce sporu s HG (odhad do pravomocného skončení roku činil cca 2 roky).

Dodatkem ke Kupní smlouvě tak bylo sjednáno, že za každý měsíc zápisu Poznámky v katastru nemovitostí bude GO platit slevu z Kupní ceny ve výši 900 tisíc Kč až do výše 20 milionů Kč. Částka 20 milionů Kč pak byla přesunuta na účet AF jako zádržné (dále jen „**Zádržné**“) s tím, že se sleva postupně umořuje a AF platí z částky z dosud nespotřebovaného Zádržného úrok ve výši 7 % p.a. Tímto úročením tak negativní majetkový dopad do GO alespoň zmírňujeme.

Dodatkem ke Kupní smlouvě tak došlo k uvolnění Kupní ceny ve prospěch GO, avšak při současném sjednání slevy, Zádržného a úročení nespotřebovaného Zádržného.

V Dopise jsem Vás též informoval, že v rámci transakce dojde ke splacení veškerých dluhů GO z prostředků Kupní ceny. Z advokátní úschovy vedené advokátní kanceláří Glatzová & Co., s.r.o. (dále jen „**Úschova**“) došlo k tomuto uhrazení, kdy posíláme agregovaný přehled úhrad níže (přehled zahrnuje též úhradu Zádržného):

Protistrana	Popis	Částka
ARKADA FOUR, s.r.o.	Kauce získané od nájemců v rámci pronájmu prosotor nemovitosti Golden Office	1 457 485,00
WSPK	Splátka bankovního úvěru	71 000 000,00
Různí věřitelé	Provozní náklady	8 191 953,93
Různí věřitelé	Success fee za mimořádně vysoké zpeněžení majetku GO	12 100 000,00
FÚ	Platby Finančnímu úřadu	846 389,00
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Pohledávky z ručení GO za dluhy ze smlouvy o úvěru uzavřené mezi Wolf residence s.r.o. jako úvěrujícím a DEVELOP PRIVAT EXCLUSIVE FUND s.r.o. (dříve RIP Exclusive, s.r.o.) jako úvěrovaným ze dne 4.11.2019.	71 769 752,01
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Poplatek za poskytnutí provozního úvěru podle smlouvy o úvěru.	276 198,63

ARGELIE TRADE, s.r.o.	Rozsudek Obvodního soudu č.j. 40 C 322/2020-22 (dlužná faktura na částku 580.800 Kč s příslušenstvím)	760 615,28
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Směnka vlastní vystavená RIP dne 14.10.2019, avalovaná GO. Pohledávka byla přiznána směnečným platebním rozkazem vydaným Městským soudem v Praze dne 10.9.2020, č.j. 13 Cm 94/2020-33	3 748 641,38
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Smluvní pokuta podle Smlouvy o úvěru uplatněná dopisem AT ze dne 11.7.2022	5 291 780,82
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Splacení provozního úvěru ze dne 20.8.2021	11 481 748,75
ARGELIE TRADE, s.r.o.	Závazek Golden office, s.r.o. z titulu úhrady odstupného podle dohody o společném postupu (přistoupení k dluhu RIP)	11 980 000,00
Golden office, s.r.o.	Nevyčerpaný zůstatek vyhrazený na úhradu provozních nákladů dle smlouvy	1 861 657,07
	Bankovní poplatky	1 500,00
ARKADA FOUR, s.r.o.	Zadržené dle dodatku č. 1 kupní smlouvy mezi GO a AF	20 000 000,00
-----	Celkem odchozí platby z úschovy	220 767 721,87
Golden office, s.r.o.	Zůstatek advokátní úschovy vyplacený na účet Golden Office	79 232 278,13

Celkový peněžní zůstatek na účtu Úschovy po těchto úhradách činí **79 233 278,13 Kč**, který bude ve prospěch GO vyplacen do konce tohoto roku.

Dále Vám sděluji, že GO nemůže v současné situaci vyplatit mateřské společnosti REALITY INVESTING Private, a.s. (dále jen „RIP“) podíl na zisku, ani jiné vlastní zdroje, včetně likvidačního zůstatku. Podle právní analýzy AKG by totiž výplata vlastních zdrojů mohla způsobit úpadek GO (§ 40 odst. 3 zákona o obchodních korporacích) pro případ, že by soud vyhověl Žalobě a bylo by nutné vypořádat závazky GO vůči AF z titulu bezdůvodného obohacení navazující na případné prohlášení neplatnosti Kupní smlouvy. Krom toho společnost HG uplatnila proti GO škodu z titulu předšmluvní odpovědnosti ve výši 592 632 500 Kč.

Obdobně jako nelze distribuovat vlastní zdroje minimálně do pravomocného skončení řízení o Žalobě, nelze GO ani zlikvidovat. Předpokladem rozdělení likvidačního zůstatku a skončení likvidace je totiž pravomocné skončení všech soudních sporů a vypořádání všech případných pohledávek, anebo poskytnutí dostatečné jistoty věřiteli, kterou by GO nebyla schopna v případě vyplacení peněžního zůstatku ze společnosti RIP (v rámci distribuce vlastních zdrojů) poskytnout (§ 198 ve spojení s § 206 odst. 1 občanského zákoníku).

S ohledem na právní úpravu obsaženou v § 206 odst. 3 zákona o obchodních korporacích a skutečnost, že k datu 15.3.2023 zanikne účast RIP v GO, jsem nechal zpracovat posouzení likvidační hodnoty GO ze strany PKF APOGEO Esteem, a.s., znalecké kanceláře (dále jen „Apogeo“). Kalkulace likvidační hodnoty vychází právě ze shora popsaných omezení distribuce vlastních zdrojů z GO, tedy zejména delší doby likvidace v trvání nejméně 2 roky. Ta se bohužel negativně promítá do výsledné hodnoty při přepočtu na současnou hodnotu plnění. Jakkoli jsou součástí majetku GO určité subrogační nároky vzniklé plněním GO za třetí osoby (§ 1937 odst. 2 občanského zákoníku), tyto nároky jsou (a předpokládáme, že nadále budou) rozporovány Vámi jako insolvenčním správcem osob, vůči kterým má GO subrogační postih (namátkou např. RIP nebo REALITY INVESTING Silverbond, s.r.o.). I z toho důvodu přiložená zpráva Apogeo nepřikládá těmto pohledávkám žádnou významnější hodnotu, protože právní povaha těchto pohledávek je mimořádně komplikovaná a

nepřehledná.

Lze tedy uzavřít, že základ pro výpočet likvidační hodnoty vychází převážně z výše peněžního zůstatku Kupní ceny zbylého po vypořádání dluhů GO (výše zmíněná částka 79 233 778,13 Kč plus aktuální zůstatek na účtu GO ve výši do 2 milionů Kč) a započtení dosud nevypořádaných dluhů GO, mezi kterými hraje klíčovou roli zejména daň z příjmů právnických osob za rok 2022 ve výši 33 484 451,43 Kč, kterou budu nucen zaplatit nejpozději po 30.6.2023 (dále jen „**Čistý peněžní zůstatek**“). Orientační výše Čistého peněžního zůstatku je znázorněna v následující tabulce:

A	Částka uvolněná z úschovy AKG	79 234 tis. Kč
B	Zůstatek na běžném účtu (k datu 30.11.2022)	1 967 tis. Kč
C	Rezerva na daň z příjmů právnických osob	33 484 tis. Kč
D	Čistý peněžní zůstatek (A+B-C)¹	47 717 tis. Kč

Diskontovaná likvidační hodnota 100 % podílu RIP v GO (dále jen „**Podíl**“) vycházející z Čistého peněžního zůstatku po odečtení likvidačních nákladů a se započtením možnosti zhodnocení peněžních prostředků, které má (bude mít) GO k dispozici, pak činí podle Apogeo částku mezi

38,95 a 43,33 milionů Kč.

Ve světle výše uvedeného tak budu považovat jakoukoli nabídku za Podíl oscilující okolo této likvidační hodnoty za výhodnou, a to i s ohledem na to, že Podíl bude potřeba v nejbližší době zpeněžit s ohledem na předepsané zákonné lhůty. V podrobnostech Vás odkazuji na přiložené stanovisko Apogeo.

Závěrem si Vás dovoluji informovat, že Čistý peněžní zůstatek a rovněž částku odpovídající rezervě na daň z příjmů právnických osob za rok 2022 do doby její splatnosti hodlám zhodnocovat formou termínovaného vkladu, případně jiných instrumentů tak, abych maximalizoval hodnotu těchto prostředků po dobu, kdy stejně není možná s nimi jinak nakládat s ohledem na shora popsané skutečnosti. Investiční horizont těchto prostředků nepřesáhne 2 roky od započetí řízení o Žalobě, kdy bude korelovat s předpokládanou délkou tohoto řízení (pokud jde o Čistý peněžní zůstatek) a se splatností očekávané daně (pokud jde o prostředky rezervované na platbu daně z příjmů právnických osob za rok 2022, očekávám půlroční investiční horizont, abych měl k 30.6.2023 na účtu prostředky k zaplacení daně).

Závěrem věřím, že z pozice insolvenčního správce RIP a osoby poškozené Poznámkou proti podle mě protiprávním škodním postupům HG zakročíte, a to přinejmenším z principu. Mám informace o tom, že HG prostřednictvím pana Hlaváčka požádala AF o zaplacení částky 35 milionů Kč výměnou za stažení Žaloby, tedy se již tyto osoby mohly dopustit dokonaného trestného činu vydírání v jeho kvalifikované podobě. Pan Hlaváček, HG ani jeho dříve nastrčená společnost Diamond Dreams, SE, která předstírala zájem o Nemovitosti, nikdy nedoložili dostatečný majetek k financování koupě Nemovitostí. Naopak se domnívám, že se mohly pokusit přizivit na transakci s AF právě touto formou.

Pro Vás to znamená každopádně škodu na majetkové podstatě RIP ve výši až 20 milionů Kč (viz konstrukce slevy z Kupní ceny popsaná výše, kdy sleva dramaticky snížila výši Čistého peněžního zůstatku oproti predikci). Další postup vůči těmto škůdcům ponechám na Vašem zvážení.

Prosím o Vaše stanovisko v co nejkratší době, jak hodláte s Podílem naložit.

V případě dotazů nebo připomínek jsem Vám k dispozici.

S pozdravem

¹ Přibližná výše s ohledem na fluktuace zůstatku na účtu.



Ing. Roman Kabil, jednatel Golden office, s.r.o.

Příloha:

- Odborné vyjádření PKF APOGEO Esteem, a.s. ve věci stanovení likvidační hodnoty 100% podílu ve společnosti Golden office, s.r.o.

