

V Praze dne 18. října 2023

Nabídka věřitelům společnosti První Investiční, a.s. na odkup jejich pohledávek v rámci řízené restrukturalizace dluhů První Investiční, a.s.

Vážení věřitelé,

společnost První Investiční, a.s. (dále jen „1IN“) realizovala investiční projekt výstavby butikového hotelu Magnetic Beach Resort v první linii na břehu Černého moře v Gruzii v rychle se rozvíjející oblasti Kobuleti. Projekt je zrealizován ve vysokém technickém standardu obvyklým ve vyspělých státech Evropy, velká část použitých materiálů byla s důrazem na jejich kvalitu dovezena ze zahraničí včetně České republiky. I přes značné komplikace vzniklé kvůli epidemii COVID-19 a jejím následkům a s logistikou a cenami stavebních prací po napadení Ukrajiny v únoru 2022 se podařilo výstavbu 5 hvězdičkového butikového hotelu Magnetic Beach Resort v srpnu 2022 dokončit a zahájit jeho provoz.

Letní sezóna roku 2023 v Gruzii byla významně ovlivněna válečnými operacemi na Ukrajině a zejména obavami po odpálení hráze Kachovské přehrady. Hosté zamířili do jiných destinací. I přes tyto složité podmínky první rok standardního provozu hotelu skončil ziskem.

Výstavba hotelu Magnetic Beach Resort byla financována z prodeje dluhopisů a dalších finančních produktů emitovaných 1IN. Takto vložené finanční prostředky měly být získány zpět z prodeje jednotlivých apartmánů vybudovaných v hotelu Magnetic Beach Resort. Výše uvedené geopolitické skutečnosti však ovlivnily zájem investorů o nákup investičních apartmánů v posledních dvou letech. 1IN se z tohoto důvodu nepodařilo včas získat dostatečný objem prostředků pro splnění jejich závazků vůči svým věřitelům.

Společnost Kobuleti s.r.o. stále považuje projekt butikového hotelu Magnetic Beach Resort za velmi kvalitní a očekává výrazný nárůst výnosů z tohoto projektu po stabilizaci situace v regionu ve střednědobém období do cca 5 let. Proto ve spolupráci s 1IN připravila následující nabídku na řízenou restrukturalizaci závazků 1IN prostřednictvím speciálně zřízené společnosti Kobuleti, s.r.o. umožňující maximalizaci výnosů věřitelům 1IN.

Základní parametry nabídky na odkup pohledávek za 1IN:

Hodnota odkupované pohledávky: nominální výše pohledávky věřitelů a její příslušenství k datu 3. října 2023 (příklad: pokud je nominální výše pohledávky 1 000 Kč a nevyplacené úroky (příslušenství) k datu 3. října 2023 celkem 80 Kč, je hodnota odkupované pohledávky 1 080 Kč).

Kupní cena pohledávky: až 100 % hodnoty odkupované pohledávky k datu 3. října 2023 s tím, že kupní cena pohledávky bude hrazena ve splátkách závislých na výnosu z prodeje apartmánů butikového hotelu Magnetic Beach Resort.

Termín odkupu pohledávek: konec listopadu 2023, očekávané datum **1. prosinec 2023.**

Kobuleti s.r.o.

Část kupní ceny uhrazená při koupi: 1 promile nominální hodnoty odkupované pohledávky k 3. říjnu 2023, tzn. 1 Kč za každých 1 000 Kč hodnoty odkupované pohledávky.

Další splátky kupní ceny: vždy v okamžiku, kdy výnos z prodeje apartmánů butikového hotelu Magnetic Beach Resort určený k rozdělení věřitelům přesáhne 20 mil. Kč, minimálně pak jednou ročně vždy k datu 1.12. v případě, že nerozdělený výnos z prodeje apartmánu k datu 30.11. přesáhne 3 mil. Kč.

Zajištění úhrady kupní ceny pohledávek: společnost Kobuleti, s.r.o. plánuje zajistit splacení kupní ceny pohledávek zřízením zástavy k cca 80 apartmánům v butikovém hotelu Magnetic Beach Resort v Gruzii. Pokud se toto zástavní právo nepodaří smluvně zřídit do konce roku 2023, budou mít obě smluvní strany právo od smlouvy o prodeji pohledávek odstoupit.

Kolik bude celkem za odkupované pohledávky zapláceno: až 100 % hodnoty odkupované pohledávky (jistina a příslušenství vypočtené ke dni 3. října 2023), maximálně však poměrná částka, kterou obdrží společnost Kobuleti, s.r.o. z prodeje apartmánů určených k rozdělení věřitelům. Pokud bude celkový výnos z prodeje apartmánů určený k rozdělení věřitelům nižší než souhrnná hodnota odkoupených pohledávek, bude zaplacená kupní cena pohledávek omezena tímto výnosem z prodeje apartmánů. Společnost Kobuleti, s.r.o. výslovně uvádí, že negarantuje úhradu 100 % hodnoty odkupované pohledávky k datu 3. října 2023. Garantuje, že rozdělí mezi věřitele výnos z prodeje apartmánů určený k rozdělení věřitelům, a to až do výše 100 % hodnoty odkoupených pohledávek k 3. říjnu 2023.

Doba splacení pohledávek: předpoklad je, že k prodeji všech apartmánů, z jejichž výnosu bude hrazena splátka kupní ceny pohledávek, dojde ve lhůtě do 30. listopadu 2028. Pokud v této době nebudou prodány všechny apartmány nebo uhrazena plná kupní cena odkoupených pohledávek do výše 100 % jejich hodnoty ke dni 3. října 2023, podnikne společnost Kobuleti, s.r.o. příslušné právní kroky v souladu s uzavřenou zástavní smlouvou, tj. buď se pokusí sama zajistit prodej zbývajících apartmánů, či realizuje výkon svého zástavního práva, tj. nechá zpeněžit apartmány v rámci dražby.

Výnos z prodeje apartmánů pro věřitele: z prodejní ceny každého apartmánu v butikovém hotelu Magnetic Beach Resort v Gruzii, který bude zajišťovat úhradu kupní ceny za odkupované pohledávky věřitelům, bude mezi věřitele dle pravidel uvedených výše rozděleno **85 % prodejní ceny bez DPH**. Zbývající část prodejní ceny bude použita na úhradu nákladů spojených s prodejem apartmánů (jedná se zejména o náklady na reklamu a propagaci projektu), řízením projektu a správou pohledávek.

Bonus: Společnost Kobuleti, s.r.o. se domnívá, že v případě, kdy se do procesu restrukturalizace zapojí většina stávajících věřitelů 1IN, bude moci být při správě pohledávek natolik efektivní, že se jí podaří získat výnos přesahující 100 % nominální hodnoty pohledávek. V případě, kdy v rámci programu restrukturalizace odkoupí pohledávky v souhrnné hodnotě ke dni 3. října 2023 přesahující 230 mil. Kč, zavazuje se, že vyplatí věřitelům 1IN výnos z prodeje apartmánů určený k rozdělení

Kobuleti s.r.o.

pro věřitele do výše hodnoty odkupovaných pohledávek k 3. říjnu 2023 navýšené o 10 %, maximálně však do celkové výše výnosů z prodeje apartmánů určeného k rozdělení věřitelům. Z hodnoty pohledávky ve výši 1 000 Kč tak zaplatí při odkupu částku 1 Kč a pokud to výnos z prodeje apartmánů umožní, doplatí postupně ve splátkách kupní ceny zbývajících 999 Kč a bonus až 100 Kč.

Dle sdělení 1IN je celková hodnota závazků z vydaných finančních instrumentů včetně příslušenství cca 260 mil. Kč, přičemž hodnota aktiv 1IN spočívající ve vlastnictví cca 80 apartmánů a gruzínské společnosti provozující 5 hvězdičkový hotelový komplex Magnetic Beach Resort hodnotu závazků v případě postupné realizace zlikvidování aktiv převyšuje. Naopak v případě nuceného zlikvidování aktiv a rozprodeje majetku by zřejmě byla hodnota výnosu z prodeje aktiv významně nižší s odhadovaným výnosem od cca 25 mil. Kč do max. 80 mil. Kč.

Nabídka na odkup pohledávek za 1IN – plán „**Řízené restrukturalizace dluhů První investiční, a.s.,**“ je snahou nabídnout věřitelům společnosti vhodné alternativní řešení hospodářské situace této společnosti. Jedná se o postup, který je postaven čistě na smluvním základě a spolupráci mezi věřiteli a společností Kobuleti, s.r.o., jehož cílem je úspěšně realizovat (dokončit) projekt butikového hotelu Magnetic Beach Resort v Gruzii završený prodejem apartmánů. Proto se společnost Kobuleti, s.r.o. ve spolupráci s 1IN rozhodla nabídnout věřitelům 1IN plán v duchu tohoto záměru, jak skrze restrukturalizaci závazků 1IN provedenou za tímto účelem speciálně založenou společností Kobuleti, s.r.o. získat maximální možné plnění pro věřitele 1IN. Aktiva 1IN jsou dostatečná na to, aby pokryla její závazky, ale nejsou v likvidní podobě a tedy neumožňují 1IN plnit její závazky v době jejich splatnosti. Navrhovaný restrukturalizační plán společnosti Kobuleti, s.r.o. vychází z aktuálních finančních možností projektu Magnetic Beach Resort, které neumožňují další narůst dluhu a finančních nákladů (úroků) projektu. Základním stavebním kamenem restrukturalizačního plánu je **umožnění realizace prodeje apartmánů ve spojení se zastavením úročení. Míra uspokojení věřitelů bude závislá na prodeji apartmánů**, jak je uvedeno výše. Společnost Kobuleti, s.r.o. je přesvědčena, že navržený restrukturalizační plán nabízí lepší a vyšší míru uspokojení než případné uspokojení nároků jednotlivých věřitelů v insolvenčním řízení společnosti 1IN, byl-li by na její majetek v budoucnu prohlášen konkurs.

Hlavní výhody a předpoklady plánu řízené restrukturalizace představeného společností Kobuleti, s.r.o. lze shrnout následovně:

- bude zachován provoz a fungování projektu Magnetic Beach Resort, včetně prodeje apartmánů;
- provoz a fungování projektu Magnetic Beach Resort bude i nadále řízen gruzínskou společností First Investment Company Georgia LLC (dceřiná společnost 1IN);
- společnost Kobuleti, s.r.o. odkoupí od věřitelů 1IN jejich pohledávky (včetně příslušenství), a naloží s nimi tak, aby získala zástavu k apartmánům ve vlastnictví First Investment Company Georgia LLC v Kobuleti (aktuálně cca 80 apartmánů v odhadované hodnotě cca 300 mil. Kč bez DPH);

Kobuleti s.r.o.

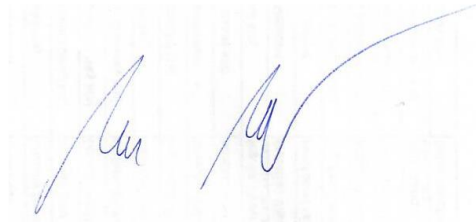
- stabilizace finanční situace a pozice umožní lepší fungování butikového hotelu Magnetic Beach Resort a jeho rozvoj v dalších letech, který by měl zajistit zájem investorů o koupi apartmánu a růst jejich ceny;
- plán je otevřený všem věřitelům společnosti 1IN, ať už jsou jejich pohledávky splatné či nikoliv;
- účast věřitelů je zcela dobrovolná;
- realizace plánu je podmíněna dostatečným zájmem věřitelů společnosti 1IN; zájem věřitelů bude vyhodnocen ke konci listopadu 2023;
- plán bude realizován na smluvním základě (dvoustranné smlouvy mezi jednotlivými věřiteli a společností Kobuleti, s.r.o.) během první poloviny prosince 2023.

Detaily plánu a další informace bude možno postupně nalézt na webové stránce společnosti Kobuleti, s.r.o. www.kobuleti.cz.

Zájem věřitelů společnost Kobuleti, s.r.o. vyhodnotí na konci listopadu 2023 a pokud bude zájem věřitelů dostačující, bude věřitelům nabídnuto uzavření potřebné smluvní dokumentace. Při dostatečném zájmu věřitelů může k vyhodnocení a uzavření smluv dojít i dříve.

Věřitelé, kteří mají zájem participovat na výše představeném restrukturalizačním plánu žádám, aby společnost Kobuleti, s.r.o. kontaktovali prostřednictvím e-mailu na e-mailové adrese koupepohledavek1IN@kobuleti.cz, případně prostřednictvím obchodního zástupce 1IN.

Tato nabídka je určena věřitelům 1IN a není veřejnou nabídkou.



Marian Klásek
jednatel Kobuleti, s.r.o.