

ZÁPIS

2.

zasedání VÝBORU PRO RESTRUKTURALIZACI SPOLEČNOSTI

KOBULETI, s.r.o., IČ 197 38 251 (VÝBOR),

kteřé se konalo dne 15. ledna, roku 2024, od 13:00 hodin
na adrese Praha 3- Žižkov, Táboritská 1000

Přítomni: členové Ing. Pavel Zítko, Milada Hluchá, Pavel Doubek, Robert Franc,
JUDr. Hana Lukešová.
On-line :
Jednatel : Ing. Marian Klásek.
Jako host : Petr Zapletal, člen správní rady První Investiční, a.s., IČ 077 85 666 (1.INV),
Mgr. Michal Beran, advokát pověřený řešením právních záležitostí projektu.

Program jednání:

- 1) Zahájení a schválení programu jednání
- 2) Kontrola a schválení zápisu č. 1 ze dne 15.12.2023
- 3) Informace o stavu pohledávek za 1.INV a dluhopisů postoupených na Kobuleti
- 4) Projednání smlouvy mezi Kobuleti a FICG, na základě které je zřízena smluvní zástava apartmánů v Gruzii
- 5) Informace o stavu a fungování komplexu Magnetic Beach Resort v Kobuleti
- 6) Různé

1. Zahájení.

Jednání zahájila předsedkyně Výboru a konstatovala, že zasedání bylo řádně a včas svoláno a že na něm jsou přítomni všichni jeho členové. Dále přivítala hosty zasedání a představila advokáta pana Mgr. Michala Berana. Přítomnost hostů je důležitá k objasnění v pozvánce na zasedání navržených bodů programu jednání Výboru.

Program jednání výrobu byl zveřejněn v pozvánce na zasedání výboru a předsedkyně výboru vyzvala členy, zda mají před tím, než dá o schválení programu jednání hlasovat, nějaký svůj návrh na doplnění programu jednání. Členové výboru uvedli, že mají spíše na přítomné hosty dotazy, které budou realizovat při projednání bodu, jehož se jejich dotazy týkají, případně na závěr v bodu „různé“.

Předsedkyně dala hlasovat o navrženém programu jednání, tak, jak je uvedeno v záhlaví tohoto zápisu.

Všichni členové Výboru hlasovali pro přijetí navrženého programu a ten byl tedy jednomyslně schválen.

2. Kontrola a schválení zápisu č. 1 ze dne 15.12.2023.

Předsedkyně konstatovala, že text zápisu byl členům před druhým jednáním Výboru zaslán ke kontrole a k připomínkám. Žádný ze členů nevznesl připomínku či nerozporoval text zápisu.

Všichni členové Výboru poté hlasovali pro schválení zápisu z ustavujícího zasedání Výboru, které se konalo dne 15.12.2023 v Praze a zápis byl tak jednomyslně schválen.

Po schválení zápisu jednatel Kobuleti, s.r.o. uvedl, že zápis tedy zveřejní na stránkách Kobuleti, s.r.o., pro informovanost osob, které své pohledávky za 1.INV převedli do vlastnictví firmy Kobuleti, s.r.o. Někteří členové namítali, že procedura schvalování zápisu je časově náročná a že informace z jednání Výboru se osobám, které o ně projevují zájem, dostávají zbytečně s odkladem. Předsedající uvedla, že praktikovaný proces schvalování zápisu nemá oporu v žádné normě či dohodě a že navrhuje, aby poté, co zápis bez zbytečného odkladu vyhotoví, zašle jej ke kontrole a připomínkám všem členům na jejich e-mailové adresy se lhůtou, do kdy se mají k němu vyjádřit. Poté zápis zašle e-mailem jednatele Kobuleti, s.r.o. s žádostí o zveřejnění na webových stránkách firmy, které jsou veřejně přístupné na internetu. Všichni členové Výboru s tím souhlasili.

3. Informace o stavu pohledávek za 1.INV a dluhopisů postoupených na Kobuleti.

Předsedkyně výboru vyzvala jednatele Kobuleti, s.r.o. Ing. Mariana Kláska, aby Výboru podal informaci o počtu a struktuře dluhů, které firma převzala od věřitelů 1.INV.

Ing. Klásek uvedl, že jeho informace vychází z údajů, které shromáždil jak z účetnictví firmy Kobuleti, s.r.o., tak od zástupkyně 1.INV paní Ambrožové a částečně též od obchodních zástupců, kteří dluhopisy a jiné produkty 1.INV věřitelům prodávali.

Nejprve uvedl, že údaje jsou podle stavu k datu 21.12.2023 a konstatoval, že počet přihlášených věřitelů 1.INV. a objem postoupených pohledávek, ať už splatných nebo dosud nesplatných, předčil predikovaná očekávání. Některé postoupené pohledávky se ještě po formální stránce zpracovávají, zejména se to týká dosud nesplatných dluhopisů, zaknihovaných u obchodníka CYRRUS. Tyto dluhopisy při svém převodu vyžadují úkony, které ve svém registru provádí sám obchodník a některé z nich firma CYRRUS dosud zpracovává (cca 13). Proto uváděné údaje mohou vykazovat drobnou chybovost.

Údaje k 21.12.2023:

- 463 osob postoupilo své pohledávky za 1.INV na Kobuleti, s.r.o.,
- finančně vyjádřeno činí převzaté pohledávky částku 167 629 657,-Kč,
- celkový závazek Kobuleti, s.r.o. vůči věřitelům 1.INV k 15.1.2024, a to včetně dosud nesplatného dluhu, činí 193 394 255,-Kč,
- ke snížení závazku přispěl i prodej 30 apartmánů věřitelům, kdy věřitelé započítali své pohledávky vůči kupní ceně. Finanční zisk z prodeje byl zanedbatelný (cca 300 tis. Kč) a tento byl celý utracen za úkony při realizaci převodu apartmánů na nové vlastníky, jen DPH z ceny činí téměř 16 mil. Kč.
- hodnota apartmánů, které jsou smluvně zastaveny ve prospěch Kobuleti s.r.o. jako zajištění povinnosti gruzínské společnosti FICG uhradit 90 % z výnosu z prodeje

apartmánu bez DPH, činí dle platných kupních cen 10 514 662,-USD, resp. 234 476 963 Kč při kursu 22,30 Kč za USD. Za tuto cenu jsou apartmány prodávány od června 2023. Cena se však může vlivem budoucích vlivů změnit. Ve prospěch Kobuleti, s.r.o. jsou zastaveny všechny volné apartmány v hotelovém komplexu Magnetic Beach Resort určené k prodeji.

Dále jednatel Ing. Klásek uvedl, že v současné době připravuje výplatu prostředků ve výši 1 ‰ z hodnoty převzatých pohledávek, které se firma Kobuleti, s.r.o. zavázala svým postupitelům vyplatit dle smlouvy o postoupení pohledávek do 29. února 2024. Jedná se o administrativně náročný proces.

Ing. Klásek uvedl, že deklarovaný stav, kterého bylo dosaženo v rámci procesu řízení restrukturalizace závazků 1.INV, aktuálně znamená, že se 1.INV na základě přijatých ozdravných opatření prozatím vyhnula podání dlužnického insolvenčního návrhu. Také uvedl, že nemá žádnou informaci, že by jakákoliv osoba podala na 1.INV návrh na zahájení insolvenčního řízení.

Přítomný advokát i člen správní rady 1.INV toto prohlášení, dle svých vědomostí, potvrdili s tím, že 1.INV dále bude činit další aktivní kroky k dořešení své aktuální hospodářské situace.

4. Projednání smlouvy mezi Kobuleti a FICG, na základě které je zřízena smluvní zástava apartmánů v Gruzii.

Mezi členy Výboru kolovalo vyhotovení smlouvy o zřízení zástavy k 58 apartmánům vlastníka FICG Gruzie. Zástavce FICG a zástavní věřitel Kobuleti, s.r.o. Hodnoty ve smlouvě se shodovaly s údaji jednatele Kobuleti, s.r.o., které uvedl v rámci předchozího bodu jednání.

Statutární zástupci obou smluvních stran, kteří smlouvu podepsali, byli připraveni odletět dne 16.1.2024 do Gruzie a podat návrh na vklad zástavy do příslušného národního registru. V Gruzii jsou mnohem formálnější požadavky na takové úkony, a proto je třeba formálně požadované dokumenty nutné k podání návrhu ještě doplnit. K podání dojde bez zbytečného odkladu, předpoklad řízení o vkladu je až šest měsíců.

5. Informace o stavu a fungování komplexu Magnetic Beach Resort v Kobuleti.

Mnoho dotazů členů Výboru směřovalo k představení dalšího postupu prodeje apartmánů (obchodní strategii prodeje). Pan Zapletal informoval, že byla uzavřena smlouva o zajištění provozu hotelu se společností Czech Inn Hotels, s.r.o., jednou z největších manažerských firem v hotelnictví v České republice (www.czechinn.cz) Smlouva na provoz je podepsána a ubytování v resortu je nabízeno v rámci hotelové sítě Czech Inn. Zaměstnanci (Gruzíni), kteří budou poskytovat v resortu servis vedle Čechů, si provozovatel již zaškolil na přelomu roku 2023 a 2024. Předávání resortu provozovateli v Gruzii bude probíhat několik měsíců. Provozovatel by rád zahájil sezónu 2024 v dubnu. Do té doby nebudou vynakládány prostředky na reklamu prodeje apartmánů, protože by to nebylo příliš efektivní. Prodej apartmánů probíhá a se zájemci se vedou jednání. Strategie prodeje apartmánů je připravována a bude předložena na základě žádosti členů Výboru na jeho příštím jednání v dubnu 2024. Strategie bude stanovena s ohledem na plány obsazenosti a fungování hotelového komplexu

poskytnuté partnerskou společností Czech Inn Hotels. Úspěšný provoz resortu a dobré reference hostů totiž v tom budou, podle jejich mínění, hrát významnou roli.

Rozjezd provozování hotelu společnosti Czech Inn bude nákladný a vyžádá si nutné investice zejména v oblasti gastro provozu, náklady však ponесou vlastníci apartmánů a FICG. Provozovatel má odměnu vázanou na dosažené výsledky.

Členové výboru se mezi sebou dohodli, že podají návrhy a náměty, jak zlepšit úspěšnost při prodeji apartmánů. V zájmu věřitelů je úspěšný prodej apartmánů a co nejdřívejší výplata jejich nároků ze strany Kobuleti, s.r.o. z výnosů z prodeje apartmánů. Tyto náměty doručí jednatelem Kobuleti, s.r.o. a 1.INV., resp. FICG, do konce března 2024.

6. Diskuse, závěr. Stanovení termínu 3. jednání výboru v roce 2024.

Předsedající navrhla, aby se další jednání Výboru konalo v dubnu 2024 a zaměřilo se již na strategii prodeje apartmánů v Gruzii. Prohlásili to za svůj aktuální a prioritní zájem.

Příští zasedání Výboru se bude konat v hotelu Olšanka 22. dubna 2024 od 13:00 hodin.

Žádné protesty proti průběhu zasedání a hlasování o jednotlivých bodech programu zasedání Výboru nebyly vzneseny. Po skončení diskuse, která se týkala zejména názorů jednotlivých účastníků na strategii prodeje apartmánů, předsedající ukončila 2. zasedání Výboru téhož dne, v 16:00 hodin.

Zápis byl vyhotoven jako stručný autentický obsah jednání.

V Praze, dne 15.1.2024

Hana Lukešová, předsedkyně Výboru

Zapsala: Hana Lukešová

Ověřil: Marian Klásek