

ZÁPIS

3.

zasedání VÝBORU PRO RESTRUKTURALIZACI SPOLEČNOSTI

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

které se konalo dne 19. dubna, roku 2024, od 11:00 hodin
na adrese Praha 3- Žižkov, Táboritská 1000

Přítomni: členové Ing. Pavel Zítka, Milada Hluchá, Pavel Doubek, Robert Franc,
JUDr. Hana Lukešová.
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, prezence, usnášení schopnost
- 2) Informace o vložení zástavního práva k volným apartmánům v Kobuleti.
- 3) Informace o hospodářském výsledku provozu hotelu v Kobuleti v roce 2023.
- 4) Informace o převzetí hotelu novým provozovatelem od roku 2024, rozjezd sezony 2024 a plány do budoucna.
- 5) Stupeň připravenosti strategie prodeje apartmánů v zástavě za účelem vyrovnaní pohledávek věřitelů Kobuleti
- 6) Různé, diskuse.
- 7) Závěr

1. Zahájení

Jednání zahájila předsedkyně Výboru, přivítala hosty zasedání a konstatovala, že zasedání bylo řádně a včas svoláno a že na něm jsou přítomni fyzicky všichni jeho členové. Z důvodu umožnění účasti (nutné) Petra Zapletala na zasedání Výboru byl původně plánovaný termín zasedání, za souhlasu všech členů výboru, posunutý dopředu na den 19.4.2024.

Program jednání výboru 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. Informace o vložení zástavního práva k volným apartmánům v „Kobuleti“

Zástavní právo k 58 apartmánům bylo vloženo do příslušného rejstříku nemovitostí („katastr“) dne 25. března 2024. K tomuto dni nabyl vklad účinnosti. Listina o vkladu byla předsedkyní Výboru předložena a byl proveden ověřující překlad prostřednictvím překladače google.

Zástavce FICG a zástavní věřitel Kobuleti, s.r.o. Hodnota zástavy je 200 mil. Kč a zajišťuje pohledávku Kobuleti, s.r.o. ve výši 167 mil. Kč.

3. Informace o hospodářském výsledku provozu hotelu v Kobuleti v roce 2023

V roce 2023 investor 1.INV plně zahájil provoz hotelu. Probíhal důkladný výběr zaměstnanců, který v průběhu plné sezóny dosahoval až 80 ti zaměstnanců na plný úvazek. Finální tým zaměstnanců byl po sezóně na přelomu rok 2023/24 proškolen v České republice tak, aby poznal zvyklosti a očekávání klientů z České republiky. Investice do zahájení provozu byly vysoké a obsazenost zatím pod očekáváním, neboť se sezóna z důvodů mezinárodní situace, hlavně protržením Kachovské přehrady a neopodstatněným negativním zprávám ze stran novinářů nerozběhla dle očekávání. Tato situace byla stejná na celém pobřeží a netýkala se pouze hotelu Magnetic.

Výsledkem hospodaření byla v zásadě nula, což za první rok provozování hotelu lze považovat za pozitivní výsledek.

Na základě zjištění, že dostupný „domácí“ gruzínský management nedokáže dost rychle, dle představ investora 1. INV a kvalitně nastartovat hotelové služby, započal investor jednat o uzavření smlouvy o provozování hotelu s jednou z největších hotelových sítí v ČR - Czech INN Hotels, s.r.o. od sezóny roku 2024.

4. Informace o převzetí hotelu novým provozovatelem od roku 2024, rozjezd sezony 2024 a plány do budoucna

Smlouva s Czech INN Hotels, s.r.o. byla uzavřena a provozovatel požádal o přejmenování hotelu na Miramare Magnetic Beach Hotel z důvodu větší obchodní atraktivity pro poptávající zájemce, neboť hotely „miramare“ jsou ve světě běžné a známé. Počátek sezony byl stanoven od 1. dubna 2024. Obsazenost je už nyní, v porovnání s rokem 2023, vyšší a objednávky naznačují, že obsazenost hotelu v sezóně 2024 může být násobně vyšší. Právě dobré a výborné reference spokojených zákazníků jsou předpokladem zájmu dalších investorů o koupi apartmánů, které má Kobuleti, s.r.o. v zástavě.

5. Stupeň připravenosti strategie prodeje apartmánů v zástavě za účelem vyrovnání pohledávek věřitelů Kobuleti

Jak už bylo popsáno v předchozím bodu, dobré reference o hotelu považuje investor za nejlepší reklamu pro prodej apartmánů. Investor znovu oslovuje všechny zájemce, kteří v minulosti projevili o koupi apartmánů zájem s tím, že v roce 2024 se do oblasti Batumi a Kobuleti vrací tradiční klientela. Nabízí opět cesty k prohlídkám hotelu a části Gruzie, ve které se přímořské město Kobuleti nachází. Zároveň v okolí hotelu je plánovaná a někde již započala výstavba dalších apartmánových rezidencí s tím, že apartmány se již prodávají. Cena těchto nových, dosud nepostavených apartmánů je na podobné úrovni, nebo i vyšší, než v komplexu Miramare Magnetic Beach Hotel. Je samozřejmě nutné vzít v potaz kvalitu

výstavby a použitých materiálů. Toto je také lákavý argument, proč koupit apartmán právě v Miramare Magnetic Beach Hotel. Na místě působí též zástupce investora, který vhodným způsobem provádí nabídku prodeje apartmánů v komplexu a investor věří, že při nabídce již bude moci zdůrazňovat i výnosnost takové investice. V srpnu proběhne první vyhodnocení strategie nabízení prodeje apartmánů a podle výsledku bude tato strategie případně upravena a budou zvažovány investice do další reklamy prodeje. Investor dbá a bude stále dbát na dodržování vysokého standartu služeb hotelu, aby tato skutečnost byla lákadlem pro zájem investorů i z řad návštěvníků.

6. Různé. Diskuse.

V bodě různé členové výborů zpovídali podrobně p. Zapletala, proč zvolil právě uvedenou strategii prodeje, zda jí ještě bude doplňovat např. o realitní prodejce. Pan Zapletal sdělil, že spolupráce s realitními makléři a firmami se neosvědčila, byla již realizovaná s nulovým výsledkem. Pan Zapletal je přesvědčený, že relativně příznivá cena nabízených apartmánů ve srovnání s konkurencí, přijatelný poměr kvality nabízených apartmánů a ceny, budou hlavní pobídkou pro zájemce o investici do koupě apartmánů. Zároveň klade velký důraz na vynikající pověst hotelu mezi zákazníky/rekreanty, stoupající výnosnost investice pro investory a následném podchycení zájemců o spoluvlastnictví hotelového resortu Miramare Magnetic Beach Hotel. Toto vše pravidelně osobně kontroluje a bude kontrolovat svojí pravidelnou účastí na místě, alespoň jedenkrát měsíčně. Členové výboru požadovali, aby i věřitelé soustředění v Kobuleti dostali aktuální informace o strategii prodeje jinou cestou, než je jen zápis ze zasedání Výboru na „webu Kobuleti“. Jednatel Kobuleti pan Marian Klásek přislíbil, že tuto informaci vyhotoví a rozešle všem věřitelům bez zbytečného odkladu. Bylo také domluveno s jednatelem Kobuleti a panem Zaplalem, že na podzim bude zorganizované setkání Kobuleti s věřiteli.

7. Závěr.

Předsedající před ukončením zasedání Výboru navrhla, aby se další zasedání Výboru konalo ve vrcholné sezoně 2024, tedy v létě, aby byla možné posoudit účinnost přijaté strategie prodeje a také zda vybraný provozovatel skutečně zajišťuje vysoký standart rekreace hostů hotelů. Bylo dohodnuto, že zasedání se bude konat on-line dne 8. července 2024 od 9 hodin.

Žádné protesty proti průběhu jednání o jednotlivých bodech programu zasedání Výboru nebyly vzneseny. Po skončení diskuse ukončila předsedající 3. zasedání Výboru téhož dne, v 15:30 hodin.

Zápis byl vyhotoven jako stručný autentický obsah jednání.

V Praze, dne 19.4.2024

JUDr. Hana Lukešová v.r., předsedkyně Výboru

Zapsala: Hana Lukešová

Ověřil: Marian Klásek