

ZÁPIS

5.

zasedání VÝBORU PRO RESTRUKTURALIZACI SPOLEČNOSTI

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

které se konalo dne 14. října roku 2024, od 11:00 hodin na adrese Praha 3- Žižkov,
Táboritská 1000/23, hotel Olšanka.

Přítomni: členové Ing. Pavel Zítka, Milada Hluchá, Pavel Doubek, Robert Franc,
JUDr. Hana Lukešová.

Jednatel společnosti Kobuleti, s.r.o. : Ing. Marian Klásek.

Jako host : Petr Zapletal, člen správní rady První Investiční, a.s., IČ 077 85 666 (1.INV),

Program jednání:

- 1) Zahájení, prezence, usnášení schopnost, schválení programu zasedání.
- 2) Informace o prodeji apartmánů - představení strategie prodeje.
- 3) Provoz hotelu Miramare Magnetic Beach v Kobuleti.
- 4) Konkurenční projekty v okolí.
- 5) Srovnání investice do MBR s alternativami.
- 6) Rozvoj resortu a příprava na rok 2025.
- 7) Různé, diskuse, určení termínu dalšího zasedání Výboru.

Pozn. úvodem:

Se sepsáním tohoto zápisu předsedkyně vyčkávala na debatu s věřiteli, která proběhla on-line dne 31.10.2024, a také na absolvování své cesty do hotelu MMBR, kterou uskutečnila ve dnech 17.10. až 23.10.2024. Jednalo se o soukromou cestu, realizovanou zcela na účet předsedkyně. Přesto tato návštěva předsedkyně v hotelu MMBR obsahovala její zájem na vlastní oči se přesvědčit, zda informace, které dostává na zasedáních výbor, jsou úplné a také chtěla hovořit se zástupci provozovatele hotelu a zaměstnanci, kteří hovoří česky. To se podařilo, neboť bylo nepříznivé počasí a tedy i dost času na to, aby hotel byl podrobně prozkoumán a našla se příležitost hovořit s managerem zastupujícím provozovatele a některými zaměstnanci. Předsedkyně konstatuje, že informace, které od pana Kláska a pana Zapletala získávají na zasedáních výboru, jsou objektivní.

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) jednatele společnosti (pana Kláska) na zasedání Výboru byl původně

plánovaný termín zasedání ze dne 7.10.2024, za souhlasu všech členů výboru, posunutý na den 14.10.2024.

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 a zejména 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 prodeji apartmánů - představení strategie prodeje.

Ke dni zasedání výboru nebyla uzavřena žádná nová kupní smlouva na prodej apartmánu. Proběhla jednání s několika vážnými zájemci, nakonec však obchod nebyl realizován z důvodu teritoria a s odkazem na informace o dění v Gruzii v některých českých médiích včetně televizních reportáží. Je to důsledek toho, jak většina veřejných sdělovacích prostředků o Gruzii informuje, kdy je kladen důraz na senzační a negativní zprávy. Skutečnost, o které se každý může přesvědčit na vlastní oči a v komunikaci s Gruzínci, je poněkud /dost/ odlišná. Lze očekávat, že poté, co se uklidní situace po volbách a bude ustanovena nová vláda, emoce spojené s vyhocenou volební atmosférou opadnou a země se stabilizuje.

Je zřejmé, že propagace založená na neosobní reklamě, nestačí. V létě, kdy byla obsazenost hotelu vysoká a někteří hosté jej už navštívili opakovaně, byla na recepci přijatá další síla, která propagovala možnost koupě apartmánu v několika jazycích (česky, anglicky, rusky a gruzínsky). Zejména se propagace zaměřovala na Ruskou a Gruzínskou klientelu, která je nejpočetnější, mezi zájemci se objevili i investoři ze západní Evropy a Skandinávie, ale také z Kazachstánu či Číny. Přímé marketingové aktivity cílí na investory z České republiky, Slovenska a okolních zemí, prověřována je možnost nabídky v Izraeli.

Zároveň probíhá e-mailová komunikace, a to se zájemci, kteří svůj zájem projeví už v minulosti a pak i s novými. Zájemci jsou zváni k prohlídce přímo na místě v Kobuleti.

Probíhá aktivní marketingová kampaň zaměřená na účast na investiční cestě do resortu a představení nabídky přímo investorům. Tato kampaň probíhá pomocí cílené reklamy na internetu, sociálních sítích a YouTube s přímými náklady cca 50 tis. měsíčně. Rovněž bylo uskutečněno několik propagačních a informačních akcí pro novináře. Celkové náklady na marketing a propagaci za poslední rok činí cca 1 mil. Kč, náklady na kampaň se v posledních měsících pohybují kolem 200 tis. Kč každý měsíc. Reklamní kampaň je úspěšná, oslovila tisíce uživatelů (jen na YouTube je více než 90 tis. shlédnutí), bohužel investoři odkládají rozhodnutí o investici kvůli teritoriu (politická situace a dopady války na Ukrajině).

Jednatel Kobuleti Marian Klásek i Petr Zapletal jsou přesvědčeni, že výborné reference o stavu hotelu a o dobré výsledky jeho provozu jsou podmínkou nutnou pro zájem investorů investovat do koupě apartmánu. Investoři se vždy budou zajímat především o návratnost a výnosnost své investice. Výsledky roku 2024 dávají dobrý předpoklad pro zájem investorů.

3. Provoz hotelu Miramare Magnetic Beach v Kobuleti.

6. Rozvoj resortu a příprava na rok 2025.

Zatím se nedaří provozovat efektivně hotel celoročně. Jsou velké rozdíly v sezoně a mimo sezonu. Obsazenost v sezoně, zejména v červenci, srpnu a začátkem září, byla velmi vysoká. V druhé polovině září obsazenost opět klesla. Je však zřejmé, že rok 2024 bude celkově ziskový. Zajištění obsazenosti i mimo sezonu, tedy nalezení takové klientely, která má zájem o pobyt mimo sezonu, je úkolem do roku 2025. Vedle toho je třeba odstranit některé kapacitní omezení v době, kdy je maximální obsazenost. Tyto nedostatky zejména v oblasti kapacit na snídaně a obsluhy pláže se pro rok 2025 vyřeší, potřebné kroky jsou již realizovány.

4. Konkurenční projekty v okolí.

5. Srovnání investice do MBR s alternativami.

V okolí hotelu je v plánu několik projektů apartmánových domů. Reklamy u stavebních pozemků už visí, ale zatím se stavebně na žádném nezačalo pracovat. Jediné, kde práce pokročily, tak je budova C, která je součástí celého projektu MBR – jiná vlastnická struktura a mimo kontrolu a financování FICG. V této budově se dodělaly příčky, rozdělující jednotlivé pokoje. Apartmány v těchto projektech jsou, ač dosud nerealizované, v nabídce ke koupi ve stavu hrubé stavby, s čímž koresponduje jejich nabídková cena. Prodejní cena budoucích apartmánů ve srovnatelné kvalitě jako budova D a E Magnetic Beach Resort, které jsou nabízeny za cenu cca 4 200 USD za m², je vyšší (např. projekt VR Shekvetili, Petra resort či řada projektů v Batumi). Apartmány, které se prodávají za nižší cenu (a také dosud nestojí), jsou z levnějších materiálů, nevybavené (obvykle jen hrubá stavba bez základních rozvodů) a budou vyžadovat další investice kupujícího. V tomto má nabídka Magnetic Beach Resort minimálně dvouletý náskok, vše je hotovo a každý zájemce se může vyspat ve „svém“ apartmánu.

Cílem je, aby se výnosnost investice do apartmánů pohybovala dlouhodobě kolem 8 % p.a. Při srovnání s investicí do bytu v ČR ve srovnatelné ceně 4 až 5 mil. Kč je návratnost zhruba poloviční s tím, že investor se nemusí o svou investici dále starat – vše za něj zajistí správcovská společnost, která mu jednou ročně vyplatí výnos. Stejně jako v případě bytu je investor zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí.

7. Různé, diskuse, určení termínu dalšího zasedání Výboru.

V bodě různé se někteří členové výboru opět podrobně dotazovali 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 realitními firmami, jak z Čech, tak z Gruzie, existuje, zatím se neosvědčila, když jejich prostřednictvím nebyl prodán žádný apartmán. Je vyvíjena maximální snaha apartmány prodat a bude zvolena každý prodejní kanál, který přinese úspěch. Tím, že sezóna 2024 je již ukončena, tak zástupci výboru doporučili zintenzivnit prodejní kampaň s cílem dosažení prodeje a vyrovnání závazků klientů Kobuleti. Všichni jsou přesvědčeni, že pokud dojde v roce 2025 k ukončení války na Ukrajině, bude to mít velmi příznivý a povzbudivý dopad na realizaci prodeje apartmánů v MBR v Kobuleti, resp. v Gruzii jako takové. Řada zájemců deklarovala svůj zájem o investici do apartmánu v Magnetic Beach Resortu v okamžiku, kdy se mezinárodně politická situace v regionu stabilizuje.

Závěr

Předsedající před ukončením zasedání Výboru navrhla, aby se další zasedání Výboru konalo po uzavření hospodaření MBR v roce 2024. Termín dalšího zasedání Výboru proto bude stanoven a odsouhlasen operativně, někdy v prvním čtvrtletí roku 2025.

Žádné protesty proti průběhu jednání o jednotlivých bodech programu zasedání Výboru nebyly vzneseny. Po skončení diskuse ukončila předsedající 5. zasedání Výboru téhož dne, ve 14:30 hodin.

Zápis byl vyhotoven jako stručný autentický obsah diskuze on-line.

V Litoměřicích, dne 1.11.2024

JUDr. Hana Lukešová v.r., předsedkyně Výboru

Zapsala: Hana Lukešová

Ověřil: Marian Klásek