INFORMAČNÍ SDĚLENÍ PRO VĚŘITELE · Č. 2 / 2026

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. – Rozpracování základních tezí zamýšlené reorganizace

Insolvenční řízení KSBR 40 INS 5591/2025 · Krajský soud v Brně · vydáno 28. září 2026

Vážení věřitelé,

v pátek jsme Vám rozeslali první informační sdělení nového vedení společnosti APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. (dále jen „Dlužník“), v němž jsme v souvislosti s nadcházející schůzí věřitelů dne 30. září 2026 představili mimo jiné základní teze zamýšlené reorganizace.

Již během víkendu jsme obdrželi řadu věcných dotazů, které se opakovaly zejména v tom, jak by jednotlivé varianty reorganizace fungovaly prakticky a co by znamenaly pro konkrétní věřitele. Proto na předchozí sdělení navazujeme a jednotlivé možnosti rozvádíme podrobněji.

Zdůrazňujeme přitom, že se jedná o teze otevřené další diskusi.

> Základním východiskem námi navrhované reorganizace je, že **žádného věřitele nechceme nutit do varianty, která mu nevyhovuje**. Naopak v rámci přípravy konkrétního reorganizačního plánu se bude moci každý věřitel s přihlédnutím ke své právní pozici (zejména k tomu, zda jde o zajištěného či nezajištěného věřitele) přiklonit k jedné z navrhovaných variant.

1. Prodej části nemovitostního portfolia a peněžní uspokojení

Právní základ: § 341 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona

Určeno pro: věřitele, kteří preferují peněžní návratnost své investice do podnikání starého APF

Jak chceme majetek prodávat a proč

Základním principem je segmentace portfolia do geograficky a ekonomicky logických celků.

Současná evidence nesporně vlastněného nemovitého majetku Dlužníka zahrnuje tisíce parcel o celkové výměře více než 800 ha, rozložených ve více než 300 katastrálních územích. Nejde tedy o jeden souvislý zemědělský pozemek o stovkách hektarů, ale o mimořádně fragmentované portfolio velkého množství lokálních pozic. Přirozený okruh kupujících je pochopitelně u jednotlivých lokalit odlišný.

Prodej po vhodně zvolených skupinách umožní cíleně oslovit konečné kupující – zejména místní zemědělce, pachtýře, vlastníky sousedních pozemků a regionální zemědělské podniky. Soutěž se tak nebude soustředit pouze na několik kapitálově silných subjektů schopných financovat celé portfolio. Velikost každého segmentu má být výsledkem skutečné poptávky na trhu, nikoli předem daného pravidla.

Proč nechceme celé portfolio prodat jedinou smlouvou

U takto fragmentovaného portfolia by požadavek, aby jediný kupující převzal současně všechny lokality, podle našeho názoru zbytečně zúžil okruh potenciálních kupujících. Typickým kupujícím ochotným nabídnout za pozemky nejvyšší cenu totiž nebude spekulant ani překupník, nýbrž místní zemědělec či regionální zemědělský podnik, jehož zájem se přirozeně soustředí pouze na pozemky v jedné lokalitě. V každé vhodně zvolené lokalitě přitom lze takového kupujícího nalézt. Ten však zpravidla nebude mít zájem o koupi celého portfolia; okruh zájemců o nabytí portfolia jako celku by se tak omezil zejména na spekulanty či překupníky, případně na několik celorepublikově působících zemědělských podniků, což by poptávku významně zúžilo.

Tyto závěry vycházejí nejen ze zkušeností nového vedení Dlužníka z práce s nemovitostmi a z diskusí s některými z Vás, kteří jsou aktivními zemědělci či se jinak věnují půdě, nýbrž i z vědeckých empirických studií.

Bonus navíc – pozemky vhodné pro development

Podle naší předběžné analýzy by se v pozemkovém portfoliu mohly nacházet i pozemky vhodné pro další development. Zejména takové pozemky by měly být vyčleněny z celkového prodeje, protože právě jejich zhodnocení pak může sloužit ke zlepšení uspokojení přihlášených věřitelů. Pokud se takové pozemky prodají jako orná půda či trvalý travní porost, vydělají na tom všichni ostatní, jen ne věřitelé.

2. Převzetí konkrétního majetku

Právní základ: § 341 odst. 1 písm. c) insolvenčního zákona
Určeno pro: zajištěné věřitele, jejichž zástavní právo je v prvním pořadí

Proč tuto možnost navrhujeme

Ne každý zajištěný věřitel musí mít zájem čekat na to, až bude jeho zajištění prodáno. Některý věřitel může chtít konkrétní pozemek sám dále držet nebo využívat; jiný může být přesvědčen, že jej dokáže prodat ve vhodnějším čase, jinému kupujícímu nebo s nižšími transakčními náklady. V takovém případě nedává ekonomický smysl nutit jej absolvovat celý mezikrok, při němž je majetek nejprve zpeněžen třetí osobě a teprve čistý výtěžek po odečtení nákladů vyplacen věřiteli.

Jak by převzetí majetku fungovalo

Zajištěnému věřiteli, jehož zástavní právo je v prvním pořadí, bude nabídnuta možnost nabýt majetek sloužící k zajištění jeho pohledávky. Pro stanovení kupní ceny připadají v úvahu následující tři varianty, případně jejich kombinace, přičemž konečné nastavení bude ještě předmětem jednání s věřiteli:

a) cena stanovená na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem jmenovaným soudem,

b) cena určená tržní poptávkou zjištěnou na základě indikativního oslovení potenciálních kupujících, nebo

c) provedení dražby s právem zajištěného věřitele dorovnat vydraženou kupní cenu, která by byla zcela, případně zčásti, započtena proti jeho zajištěné pohledávce.

Převod by však neměl být uskutečněn pouze za hodnotu zajištění; předpokládáme její navýšení o přiměřené „odstupné“ za využití této možnosti. Ekonomickým smyslem odstupného je zajistit, aby zjednodušení a úspora spojené s přímým převodem majetku nepřinesly prospěch výlučně zajištěnému věřiteli, který majetek převezme, ale aby se část takto vzniklé hodnoty promítla rovněž ve prospěch ostatních věřitelů. Konkrétní výše odstupného bude předmětem jednání se zajištěnými i nezajištěnými věřiteli.

Odstupné přitom nemusí být hrazeno výlučně v penězích. Má-li zajištěný věřitel rovněž nezajištěné pohledávky nebo převyšuje-li výše jeho zajištěné pohledávky cenu zástavy, lze proti odstupnému započíst zbývající část zajištěné pohledávky, popřípadě jeho přihlášené nezajištěné pohledávky. V zájmu spravedlivého zacházení s ostatními nezajištěnými věřiteli se pro účely započtení zohlední reálná hodnota nezajištěné pohledávky stanovená s přihlédnutím k celkové hodnotě majetkové podstaty.

> **Příklad:** pokud by odstupné činilo 50 000 Kč a věřitel by měl současně nezajištěnou pohledávku ve výši 500 000 Kč, přičemž by ze znaleckého posudku vyplývala předpokládaná míra uspokojení nezajištěných věřitelů ve výši 10 %, a tedy reálná hodnota této nezajištěné pohledávky ve výši 50 000 Kč, nemusel by na odstupném hradit žádnou peněžní částku, neboť celé odstupné by bylo vypořádáno započtením. Uvedenou míru uspokojení ve výši 10 % je však třeba chápat výlučně jako ilustrativní příklad, nikoli jako odhad skutečného uspokojení věřitelů.

3. Kapitálová účast v reorganizované společnosti

Právní základ: § 341 odst. 1 písm. e) insolvenčního zákona

Pracovní koncepce: změna právní formy Dlužníka na akciovou společnost a kapitalizace odpovídající části pohledávek věřitelů

Pro koho je tato varianta určena

Tato možnost je určena především věřitelům, kteří nepotřebují svou pohledávku v co nejkratším časovém horizontu přeměnit na peníze a jsou připraveni ponechat část své investice dlouhodobě navázanou na hodnotu zemědělské půdy a další podnikatelskou činnost reorganizované společnosti. Je tedy vhodná pro věřitele s delším investičním horizontem, kteří se namísto jednorázového vypořádání chtějí podílet na budoucí hodnotě portfolia a výsledcích jeho aktivní správy.

Nejde o řešení, které bychom chtěli vnucovat všem věřitelům. Pro věřitele preferující co nejrychlejší peněžní uspokojení je určena zejména varianta 1.

Jak by kapitálová účast fungovala

Věřitel by odpovídající část své pohledávky vypořádal nabytím akcií reorganizované společnosti. Nemusí přitom jít o model „všechno, nebo nic“. Reorganizační plán může umožnit kombinaci částečného peněžního uspokojení, kapitálové účasti a případně zachování části pohledávky s odloženou splatností. Konkrétní ocenění společnosti, konverzní poměr, rozsah kapitalizace, práva spojená s akciemi, pravidla řízení společnosti a mechanismus případného budoucího exitu budou muset být přesně stanoveny až v reorganizačním plánu na základě ekonomického modelu a jednání s věřiteli.

Proč může dávat dlouhodobé držení části půdy ekonomický smysl

Historická data dokládají, že skutečné tržní ceny zemědělské půdy v České republice v dlouhodobém horizontu výrazně rostly. Přestože tento historický vývoj nelze mechanicky promítat do budoucnosti, řada analýz předpokládá, že i v následujících letech porostou ceny půdy v dlouhodobém horizontu rychleji než inflace. I pouhé pasivní držení půdy by tak mělo být pro věřitele – nově již akcionáře – výhodné.

Zemědělská půda navíc generuje průběžný příjem z pachtovného, i když je třeba současně otevřeně uvést, že nejde o vysokovýnosové aktivum. Pachtovné by však mělo přinejmenším pokrývat náklady spojené se správou dlouhodobě drženého portfolia a v závislosti na skutečných výsledcích společnosti vytvářet prostor rovněž pro budoucí distribuci části výnosů akcionářům.

Hodnota však nemá vznikat pouze pasivním držením půdy

Naším cílem v žádném případě není obnovit celý původní provozní model starého APF. Současně však nedává smysl nevyužít příležitosti plynoucí ze synergických efektů doplňkových či souvisejících služeb. Reorganizovaná společnost má fungovat jako nízkonákladová, transparentně řízená společnost zaměřená na správu, obchodování a aktivní zhodnocování zemědělské půdy a souvisejících nemovitostí.

Plán dalšího fungování reorganizované společnosti je založen na pěti konkrétních činnostech:

1. Správa, zhodnocování a postupná monetizace vlastního pozemkového portfolia

Společnost bude spravovat vlastní pozemkové portfolio, zejména pachtovní vztahy, inkaso pachtovného a komunikaci s pachtýři. U jednotlivých lokalit bude průběžně vyhodnocovat, zda je výhodnější pozemky dále držet, dokupovat další pozemky v okolí a vytvářet hodnotnější celky, nebo je ve vhodném okamžiku prodat.

Cílem tedy nebude držet veškerou půdu za každou cenu, ale s jednotlivými částmi portfolia aktivně pracovat tak, aby se zvýšila jejich hodnota a prodejnost a aby se majetek prodával ve chvíli, kdy to bude pro společnost a její věřitele ekonomicky nejvýhodnější.

2. Správa pozemkových portfolií třetích osob za úplatu

Společnost plánuje nabízet správu zemědělské půdy také jiným vlastníkům. Bude přitom využívat stejné lidi, evidenci, smluvní dokumentaci a know-how, které potřebuje pro správu vlastního portfolia. Služba bude zahrnovat zejména správu pachtovních vztahů, kontrolu a inkaso plateb, jednání s pachtýři a průběžné informace vlastníkovi o stavu jeho pozemků.

Podle požadavků vlastníka bude společnost zajišťovat také podporu při nákupu nebo prodeji pozemků. Za tuto činnost bude společnost inkasovat sjednanou odměnu za správu a podle typu zakázky případně také odměnu navázanou na úspěšně dokončenou transakci.

3. Zprostředkování nákupu a prodeje zemědělské půdy a související transakční servis

Společnost plánuje aktivně zprostředkovávat nákupy a prodeje zemědělské půdy pro zemědělce, vlastníky půdy a investory. Bude vyhledávat vhodné kupující nebo prodávající, oslovovat je, vést s nimi jednání a pomáhat s přípravou a dokončením jednotlivých obchodů.

Příjmem společnosti bude zejména odměna za úspěšně realizovanou transakci. Tato činnost přitom přímo navazuje na znalost trhu a kontakty, které bude společnost stejně potřebovat při prodeji a správě vlastního pozemkového portfolia.

4. Akviziční a konsolidační servis

Společnost plánuje pro zemědělce a další vlastníky půdy systematicky vyhledávat pozemky v konkrétních lokalitách a pomáhat jim vytvářet ucelenější vlastnické pozice. Typicky může jít o zemědělce, který v určité lokalitě hospodaří na větší výměře, ale vlastní pouze část pozemků a chce svůj vlastnický podíl postupně zvýšit.

Společnost bude v takovém případě identifikovat vhodné parcely a jejich vlastníky, vlastníky oslovovat, jednat o podmínkách prodeje a koordinovat jednotlivé nákupy. Hodnota této služby spočívá právě v systematické práci v jedné lokalitě, nikoli pouze ve zprostředkování jednoho náhodného obchodu.

5. Selektivní příprava jednotlivých nemovitostí k hodnotnějšímu využití

U vybraných pozemků plánuje společnost nejprve prověřit, zda nemají vyšší hodnotu při jiném využití než při okamžitém prodeji jako zemědělská půda. Pokud se takový potenciál potvrdí, bude společnost pracovat na právní, územní nebo jiné potřebné přípravě konkrétní nemovitosti a následně rozhodne o jejím dalším využití nebo prodeji.

Nejde o plán plošně měnit využití zemědělské půdy ani o záměr udělat ze společnosti klasického developera. Smyslem je pouze neprodat předčasně za cenu běžné zemědělské půdy pozemek, u kterého lze rozumnými a ekonomicky odůvodněnými kroky dosáhnout podstatně vyšší hodnoty.

Závěr

Vážení věřitelé, jak můžete vidět z výše uvedených řádků, snahou nového vedení Dlužníka je vypořádat závazky vůči Vám tak, abychom každému z věřitelů nabídli co nejlepší možné uspokojení.

Nemůžeme Vám bohužel slibovat 100% uspokojení. Ekonomická realita je taková, že můžeme vycházet pouze z majetku, práv a dalších hodnot, které Dlužníkovi po činnosti předchozích vedení zůstaly. Naší povinností je s tímto majetkem naložit co nejlépe a pokusit se z něj pro věřitele získat maximum.

> **Nechceme přitom nikoho poškodit ani nikoho nutit do řešení, které mu nevyhovuje.** Naopak chceme reorganizaci nastavit tak, abyste si v maximální možné míře a s přihlédnutím ke svému právnímu postavení mohli zvolit variantu, která Vám dává největší smysl.

S úctou

Ing. Dominik Záboj
jednatel, APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.
zaboj@apfventure.com · www.apfventure.cz

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o., IČO 091 82 098, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno – Štýřice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 117685.

Toto sdělení má informativní povahu, nenahrazuje dokumenty zveřejněné v insolvenčním rejstříku ani právní poradenství a nezakládá žádné nároky. Rozhodné jsou vždy dokumenty založené v insolvenčním spisu.