

Propozycje Układowe

Układ jest układem częściowym (nie dotyczącym wierzycieli publicznoprawnych) i obejmuje wszystkich obligatariuszy posiadających wyemitowane przez Dłużnika obligacje serii B,C,D i E.

Dłużnik proponuje :

1. Zmniejszenie wysokości Wierzytelności.

Dłużnik proponuje redukcję wysokości wszystkich wierzytelności o 28% w stosunku do kwoty głównej oraz umorzenie w całości roszczeń odsetkowych powstałych zarówno przed, jak i po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego oraz umorzenie wszelkich ewentualnych należności ubocznych (jak np. koszty sądowe czy egzekucyjne).

2. Odroczenie płatności i rozłożenie spłaty Wierzytelności na raty.

Dłużnik proponuje zapłatę pozostałej części Wierzytelności tj. 72% należności głównej po upływie 3 miesięcy karencji, tj. licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o zatwierdzeniu Układu, jednak nie dłużej niż do 28 lutego 2017 r. (z tym zastrzeżeniem, że jeśli do tego dnia orzeczenie nie będzie prawomocne, karencja przedłuży się do dnia następnego po dniu uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu) - w formie ratalnej, na następujących zasadach:

1/ raty płatne będą każdego 15-tego dnia miesiąca i ich łączna miesięczna wysokość będzie odpowiadała każdorazowo równowartości 100% przychodów miesięcznych netto, tj. faktycznych wpływów pieniężnych, płatnych zgodnie terminarzem (Załącznik nr 1 do Propozycji Układowej), a osiągniętych przez Dłużnika z tytułu rat leasingowych z Umów Leasingu istniejących w dniu podjęcia uchwały o zawarciu układu (Umowy Leasingu). Na ratę przypadająca w danym miesiącu składają się wpływy z umów leasingowych otrzymane w poprzednim miesiącu kalendarzowym (wpływy kasowe z rat leasingowych).

2/ w przypadku braku terminowej zapłaty Wierzycielom przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwoty przeterminowanej raty za okres opóźnienia jej płatności.

3. Ustalenie wysokości rat w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy leasingu.

Na wypadek gdyby po dniu podjęcia uchwały o zawarciu układu z Wierzycielami, doszło do wypowiedzenia lub rozwiązania którejkolwiek z Umów Leasingu nieruchomości Dłużnik:

- a) ponownie odda nieruchomość w leasing na zaakceptowanych przez Administratora hipoteki warunkach rynkowych możliwie zbliżonych do umowy wypowiedzianej lub rozwiązanej i uzyskany w ten sposób przychód netto z rat leasingowych przeznaczy w całości na dalszą spłatę Wierzycieli zgodnie z pkt. 2 powyżej, a jeśli to okaże się niemożliwe, to;
- b) w terminie 3 miesięcy od daty zwrotnego objęcia w posiadanie nieruchomości Dłużnik wystawi na sprzedaż tę nieruchomość; o zamiarze sprzedaży Dłużnik poinformuje jak najszerszy krąg osób zainteresowanych, w tym m.in., poprzez zamieszczenie informacji o sprzedaży na stronie internetowej Dłużnika oraz w dwóch poczytnych dziennikach o zasięgu lokalnym. Cena sprzedaży równa będzie wartości oszacowania nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Dłużnika. Gdyby w kolejnych dwóch przetargach nie doszło do sprzedaży nieruchomości (lub nie doszło do przetargów z powodu braku oferentów), Dłużnik może obniżyć o 20 % cenę sprzedaży bez zgody Administratora hipoteki. Jeżeli pomimo obniżenia o 20 % ceny sprzedaży i pomimo zorganizowania kolejnych dwóch przetargów, nieruchomość nie zostanie sprzedana, za zgodą Administratora hipoteki Dłużnik może obniżyć cenę sprzedaży o większą kwotę, aż do jej skutecznej sprzedaży. Do sprzedaży odpowiednie zastosowanie będzie miał przepis art. 320 prawa upadłościowego z tym, że kompetencje syndyka wykonywać będzie Dłużnik, a kompetencje sędziego – komisarza Administrator hipoteki.

Uzyskany w ten sposób przychód netto pomniejszony o zaakceptowane przez Administratora hipoteki uzasadnione koszty sprzedaży i ewentualne obciążenia hipoteczne zostanie w 100 % proporcjonalnie podzielony pomiędzy wierzycieli (w stosunku do wartości ich wierzytelności układowych) i wypłacony im jednorazowo w terminie 14 dni od daty całkowitej zapłaty ceny przez kupującego za daną nieruchomość. W/w spłata zostanie dokonana do maksymalnej wysokości wszystkich rat układowych wynikających z pkt. 1 niniejszych Propozycji Układowych.

Wysokość pozostałej części Wierzytelności opisanej w pkt. 2 (tj. 72 %) ulega zmniejszeniu proporcjonalnie o wartość wierzytelności wynikającej z Umowy Leasingu nieruchomości, która została wypowiedziana lub rozwiązana lub z której wierzytelność leasingowa została sprzedana zgodnie z pkt. 4 poniżej. Wysokość proporcjonalnego zmniejszenia pozostałej części Wierzytelności, o której mowa w zdaniu poprzednim, obliczana będzie wg jej wartości wynikającej z Tabeli Opłat Leasingowych, będącej integralnym załącznikiem do Umowy Leasingu na dzień wypowiedzenia lub rozwiązania lub sprzedaży wierzytelności i dotyczyć będzie poszczególnych rat miesięcznych

4. Inne czynności związane z Umowami Leasingu

Zmiana i rozwiązanie (za porozumieniem lub wskutek wypowiedzenia) Umów Leasingowych, obciążenie nieruchomości będących przedmiotem Umów Leasingu oraz zawarcie ugody lub zrzeczenie się roszczeń w stosunku do dłużników z Umów Leasingowych (lub ich następców) lub dłużników, których zobowiązania powstały w związku z nieruchomościami będącymi przedmiotem Umów Leasingu wymaga zgody Administratora hipoteki.

5. Przychód z wierzytelności leasingowych.

Dłużnik, celem ewentualnej szybszej spłaty rat układowych, proponuje, że w przypadku zbycia przez Dłużnika wierzytelności leasingowych wynikających z Umów Leasingu obowiązujących na dzień otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, przeznaczy na spłatę Wierzytelności z Układu - 100% przychodu netto (pomniejszonego o uzasadnione i zaakceptowane przez Administratora hipoteki koszty zbycia) z tytułu zbycia ww. wierzytelności leasingowych. Zbycie wierzytelności leasingowych wymaga zgody Administratora hipoteki. Do sprzedaży odpowiednie zastosowanie będzie miał przepis art. 320 prawa upadłościowego z tym, że kompetencje syndyka wykonywać będzie Dłużnik, a kompetencje sędziego – komisarza Administrator hipoteki. W przypadku gdyby doszło do wypowiedzenia lub rozwiązania którejkolwiek z Umów Leasingu nieruchomości obowiązujących w dniu podjęcia uchwały o przyjęciu układu, – Dłużnik przeznaczy na spłatę Wierzytelności z Układu - 100% przychodu netto (pomniejszonego o uzasadnione i zaakceptowane przez Administratora hipoteki koszty sprzedaży) z tytułu ewentualnej windykacji lub sprzedaży przez Dłużnika wierzytelności leasingowych z umów wypowiedzianych lub rozwiązanych, a powstałych z mocy art. 709¹⁵ KC i nie uregulowanych przez Korzystającego. Uzyskany w ten sposób dodatkowy przychód pomniejszony o koszty sprzedaży i ewentualne obciążenia hipoteczne zostanie w 100% proporcjonalnie podzielony pomiędzy wierzycieli (w stosunku do wartości ich wierzytelności układowych) i wypłacony im w terminie 14 dni od daty całkowitej zapłaty ceny przez kupującego daną wierzytelność. W/w spłata zostanie dokonana do maksymalnej wysokości wszystkich rat układowych wynikających z pkt. 1 niniejszych Propozycji Układowych po uwzględnieniu spłat dokonanych w trybie pkt. 2 i 3 niniejszych Propozycji Układowych.

Ponadto, w przypadku, gdy nieruchomości będące przedmiotem Umów Leasingu przynosić będą przychód inny niż raty leasingowe (np. z umowy dzierżawy, bezumownego korzystania, umowy najmu), przychód ten będzie przeznaczany w 100 % na zaspokojenie Wierzycieli. Wypłata środków z tego tytułu następować będzie w

terminie 14 dni od ich otrzymania - jednakże spłaty z tego tytułu wraz innymi spłatami określonymi w niniejszym układzie nie mogą przekroczyć łącznie 100 % należności głównej i odsetek .

6. Zysk z innej działalności operacyjnej.

W związku z zamiarem kontynuacji działalności gospodarczej i zaciągniętą pożyczką, której kwota po zawarciu układu ma być przeznaczona wraz ze środkami finansowymi zakumulowanymi w czasie trwania karencji w płatności rat układowych - na dalszą działalność operacyjną przedsiębiorstwa dłużnika np. w zakresie leasingu innych niż objęte Umowami Leasingu lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz z uwagi na dalsze poszukiwanie inwestorów, którzy dofinansują działalność operacyjną spółki w dotychczasowym modelu biznesowym lub wprowadzą do niej nowe linie biznesowe i nowy kapitał (Inna działalność)- Dłużnik tytułem dodatkowej rekompensaty z tytułu redukcji zadłużenia dokonanej w niniejszym układzie - proponuje przeznaczyć na spłatę wierzytelności układowych (tj. powyżej kwoty określonej w pkt. 1 niniejszych propozycji układowych) także równowartość 5% zysków netto z Innej działalności operacyjnej Dłużnika prowadzonej po dniu uprawomocnienia się postanowienia Sądu o zatwierdzeniu Układu (tj. z innych umów leasingu zawartych po uprawomocnienia się postanowienia Sądu o zatwierdzeniu Układu, czy też ze wszelkich innych źródeł dochodu z działalności operacyjnej) uzyskiwanych w okresie dziesięciu pełnych lat kalendarzowych liczonych od roku następującego po roku, w którym otwarto postępowania restrukturyzacyjnego.

Uzyskane w ten sposób środki dla wierzycieli zostaną proporcjonalnie podzielone pomiędzy wierzycieli (w stosunku do wartości ich wierzytelności układowych) i wypłacone im jednorazowo w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia przez zgromadzenie akcjonariuszy rocznego sprawozdania finansowego spółki za dany rok obrotowy. W/w spłata zostanie dokonana również powyżej maksymalnej wysokości wszystkich rat układowych (tj. kwoty głównej po redukcji), gdyby ich spłata w oparciu o pkt. 2, 3 i 4 niniejszych propozycji układowych została dokonana w całości przed upływem dziesięciu lat - jednakże spłaty z tytułu opisanego w niniejszym punkcie nie mogą przekroczyć wraz ze spłatami z pkt. 2, 3 i 4 - łącznie wartość 100% należności głównej wraz z odsetkami.

7. Czynności w okresie do daty uprawomocnienia się układu

W okresie od 14 listopada 2016 r. do daty wejścia układu w życie (data uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ) Dłużnik nie rozwiąże, nie wypowie i nie odstąpi od którejkolwiek z Umów Leasingu, jak również nie zmieni ich treści.

8. Nadzór nad wykonaniem układu

1/ Nadzór nad wykonywaniem układu powierza się Administratorowi hipoteki, chyba że obligatariusze obligacji ujętych w zatwierdzonym przez sędziego – komisarza spisie wierzytelności wybiorą swojego Przedstawiciela (Przedstawiciel obligatariuszy).

2/ Przez Administratora hipoteki rozumie się podmiot sprawujący funkcję administratora hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Wągrowcu działka gruntu nr 355/8 o pow. 449 m² objęta KW PO1B/00060048/6 zabezpieczającej całość wierzytelności obligatariuszy wynikających z obligacji na okaziciela:

- serii B wyemitowanych w liczbie 3000 sztuk, o wartości nominalnej każdej obligacji wynoszącej 1000zł.,
- serii C wyemitowanych w liczbie 5000 sztuk, o wartości nominalnej każdej obligacji wynoszącej 1000zł.,
- serii D wyemitowanych w liczbie 1500 sztuk, o wartości nominalnej każdej obligacji wynoszącej 1000zł.,
- serii E wyemitowanych w liczbie 2724 sztuk, o wartości nominalnej każdej obligacji wynoszącej 1000zł.

3/ Powierzenie nadzoru nad wykonywaniem układu Administratorowi hipoteki lub Przedstawicielowi obligatariuszy nie oznacza z rezygnacji z powoływania nadzorcy wykonania układu, o którym mowa w art.171 Prawa restrukturyzacyjnego (Nadzorca wykonania układu).

4/ W wyborze Przedstawiciela obligatariuszy biorą udział obligatariusze, których obligacje są ujęte w zatwierdzonym przez sędziego – komisarza spisie wierzytelności. Głos obligatariusza obliczany jest wg wartości nominalnej jego obligacji. Przedstawiciel obligatariuszy jest wybrany, jeżeli za jego wyborem opowiedzą się obligatariusze posiadający łącznie więcej niż połowę wartości nominalnej obligacji ujętych w spisie wierzytelności, o których mowa w zdaniu pierwszym, co podlega kontroli Nadzorcy wykonania układu, który potwierdza dokonanie wyboru Przedstawiciela obligatariuszy. W pozostałym zakresie tryb wyboru Przedstawiciela pozostawiony jest obligatariuszom.

5/ W przypadku potwierdzonego przez Nadzorcę wykonania układu wyboru Przedstawiciela obligatariuszy, obowiązki i uprawnienia określone w niniejszym układzie dla Administratora hipoteki, wykonuje Przedstawiciel obligatariuszy.

6/ W razie gdyby nie działał Administrator hipoteki lub Przedstawiciel obligatariuszy, Nadzorca wykonania układu, o którym mowa w art. 171 prawa restrukturyzacyjnego przejmuje wskazane w niniejszym układzie kompetencje i obowiązki.

7/ Spółka bez kontrasygnaty Administratora hipoteki (albo Przedstawiciela obligatariuszy, albo Nadzorcy wykonania układu w przypadkach, o którym mowa w pkt. 5/ i 6/) nie może dysponować środkami pieniężnymi, które zgodnie z warunkami Układu przeznaczone będą dla Wierzycieli, a pochodzić będą z Umów Leasingu oraz z czynności faktycznych i prawnych, o których mowa w układzie.

8/ W przypadku dokonywania po dniu 14 listopada 2016 roku nadpłat w czynszach leasingowych z umów leasingu, kwoty nadpłaty zostaną zgromadzone na osobnym rachunku bankowym i wypłacone wraz z pierwszą wymaganą ratą układu.

9/ W przypadku gdy do dnia 28 lutego 2017 r. nie nastąpi uprawomocnienie się Układu, środki pochodzące z Umów Leasingu, które wpłyną do Spółki po dniu 28 lutego 2017 r., jak również z czynności faktycznych i prawnych, o których mowa w niniejszym układzie oraz nadpłat z pkt. 8, gromadzone będą na osobnym rachunku bankowym. Zgromadzone środki pieniężne będą wypłacone obligatariuszom wraz z pierwszą wymaganą ratą układu.

10/ Jeżeli do dokonania czynności określonej niniejszym układem wymagana jest zgoda Admiratora hipoteki, zgoda ta winna być uprzednia. Dokonanie czynności faktycznej lub prawnej bez uprzedniej zgody Administratora hipoteki, w przypadkach gdy warunki niniejszego układu przewidują taką zgodę, oznaczać będzie niewykonywanie układu ze skutkami, o których mowa w prawie restrukturyzacyjnym.

11/ Administratorem hipoteki na dzień zawarcia układu jest Praetorium sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej (KRS: 0000616087).

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Terminarz spłaty rat leasingowych przez Klientów Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji