

## **Pełny opis planowanych środków restrukturyzacyjnych i związanych z nimi kosztów**

Propozycje układowe osadzone są na prowadzonych przed otwarciem postępowania restrukturyzacyjnego negocjacjach Spółki z wierzycielami i zawartych porozumieniach zakładających zaspokojenie wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo (na nieruchomości Spółki – Centrum Logistycznym) z ceny uzyskanej ze sprzedaży Centrum Logistycznego. Za główny środek restrukturyzacyjny należy więc uznać sprzedaż Centrum Logistycznego i zaspokojenie z ceny uzyskanej ze sprzedaży większości wierzycieli, zgodnie z przedstawionymi propozycjami układowymi. Poniżej przedstawia się propozycje układowe:

### **1. Podział wierzycieli na pięć grup:**

- Grupa I – wierzyciele publicznoprawni (za wyjątkiem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych),
- Grupa Ia – Zakład Ubezpieczeń Społecznych (zaspakajany zgodnie z art. 160 ustawy Prawo restrukturyzacyjne w zakresie wierzytelności objętej układem),
- Grupa II – wierzyciel zabezpieczony rzeczowo – BGŻ BNP Paribas S.A. po wyrażeniu zgody na objęcie całej wierzytelności układem,
- Grupa III – pozostali wierzyciele, których suma wierzytelności przekracza 10 000 zł,
- Grupa IV – pozostali wierzyciele, których suma wierzytelności nie przekracza 10 000 zł.

### **2. Umożnienie całości zobowiązań z tytułu odsetek powstałych przed jak i po dacie otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego oraz wszelkich innych należności ubocznych – za wyjątkiem wierzyciela ujętego w grupie Ia zgodnie z art. 160 ustawy Prawo restrukturyzacyjne.**

### **3. Zaspokojenie wierzycieli na następujących zasadach:**

- Grupa I – wierzyciele publicznoprawni:

Zaspokojenie wierzycieli tej grupy nastąpi poprzez zapłatę 50% należności głównej.

- Grupa Ia – Zakład Ubezpieczeń Społecznych:

Zaspokojenie wierzyciela ujętego w grupie Ia – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – nastąpi zgodnie z art. 160 ustawy Prawo restrukturyzacyjne poprzez spłatę całości zobowiązań z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne w części finansowanej przez dłużnika jako pracodawcę, z tytułu składek na Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, Fundusz Emerytur Pomostowych oraz innych zobowiązań dłużnika wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w szczególności odsetek za zwłokę od wyżej wymienionych składek, kosztów egzekucyjnych, kosztów upomnienia i dodatkowej opłaty.

- Grupa II – wierzyciel zabezpieczony rzeczowo – BGŻ BNP Paribas S.A.:

Zabezpieczona wierzytelność w wysokości znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zostanie zaspokojona poprzez jednorazową spłatę kwoty 15 500 000 zł. W przypadku uzyskania ze sprzedaży nieruchomości opisanej w pkt 4 ceny sprzedaży wyższej niż 21 000 000 zł netto, wierzyciel ujęty w tej grupie otrzyma dodatkowo 70% nadwyżki ponad wskazaną wyżej kwotę.

- Grupa III – wierzyciele, których suma wierzytelności przekracza 10 000 zł:

Zaspokojenie wierzycieli tej grupy nastąpi poprzez zapłatę 30% należności głównej.

- Grupa IV – wierzyciele, których suma wierzytelności nie przekracza 10 000 zł:

Zaspokojenie wierzycieli tej grupy nastąpi poprzez zapłatę 40% należności głównej.

4. Wierzyciele grup: I, Ia, II i III zostaną zaspokojeni ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej przy ul. przy Al. Roździeńskiego 19 stanowiącej własność dłużnika, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą nr KA1D/00035301/9. Nieruchomość zostanie sprzedana po uprawomocnieniu się postanowienia o zatwierdzeniu układu przez Sędziego-Komisarza.
5. Wierzytelności wierzycieli grup: I, Ia, II oraz III płatne będą jednorazowo w terminie 7 dni od uznania rachunku bankowego dłużnika środkami ze sprzedaży nieruchomości opisanej w pkt 4, bądź na innych, korzystniejszych zasadach wynikających z umowy sprzedaży tej nieruchomości. Zrównane z zapłatą wierzytelności jest przelanie na tych wierzycieli wierzytelności przyszłej z tytułu zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości po dacie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (w zakresie odpowiadającym stopniowi zaspokojenia wierzycieli wynikającym z warunków niniejszego układu), realizowanej z gwarancji bankowej ustanowionej przez nabywcę nieruchomości, zabezpieczającej zapłatę ceny nieruchomości.
6. Wierzytelności wierzycieli grupy IV płatne będą jednorazowo w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu przez Sędziego-Komisarza.

Za pierwszy wdrażany środek restrukturyzacyjny należy uznać sprzedaż w toku postępowania sanacyjnego Linii Montażowej (stanowiącego własność dłużnika zespołu linii montażowych TV LCD obciążonych prawem zastawu rejestrowego na rzecz Banku, numer zastawu rejestrowego: 2117763). Zgodnie z art. 323 ust. 1 i 3 ustawy Prawo restrukturyzacyjne, warunki zbycia zostaną zatwierdzone przez Sędziego-komisarza, a sprzedaż tego składnika masy sanacyjnej wywoła skutki tożsame ze sprzedażą składnika masy upadłości przez syndyka. Zgodnie z ust. 4 przywołanego przepisu sporządzony zostanie odrębny plan podziału sum uzyskanych ze sprzedaży tego składnika masy sanacyjnej, i uwzględniając zabezpieczenie przysługujące Bankowi na tym składniku masy sanacyjnej (wyczerpującym w całości wartość rzeczy) cena ze sprzedaży przypadnie Bankowi oraz posłuży

pokryciu kosztów postępowania restrukturyzacyjnego. W zakresie kosztów tego środka restrukturyzacyjnego należy wskazać, iż są one pomijalne – poszukiwanie nabywcy wymagać będzie poniesienia przeciętnych kosztów ogłoszenia w prasie, zaś sama czynność sprzedaży nie powinna generować kosztów.

Za środek restrukturyzacyjny należy uznać złożenie przez Bank nieodwołalnej i bezwarunkowej zgody na objęcie układem wierzytelności Banku w zakresie w jakim znajduje pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Z tym środkiem restrukturyzacyjnym nie wiążą się koszty.

Kolejnym środkiem restrukturyzacji zobowiązań dłużnika jest nie naliczanie odsetek od wierzytelności objętych układem, należnych za okres przed otwarciem tego postępowania restrukturyzacyjnego jak i za okres po dacie otwarcia postępowania – za wyjątkiem wierzyciela Grupy drugiej (Zakład Ubezpieczeń Społecznych) tytułem art. 160 ustawy Prawo restrukturyzacyjne. Z tym środkiem restrukturyzacyjnym nie wiążą się koszty.

Głównym środkiem restrukturyzacyjnym, jak wskazano wyżej, będzie sprzedaż Centrum Logistycznego, co umożliwi zaspokojenie większości wierzycieli z ceny uzyskanej ze sprzedaży. Mając na uwadze normy z art. 323 ust. 1, 3 i 4 ustawy Prawo restrukturyzacyjne, sprzedaż Centrum Logistycznego musi nastąpić po zakończeniu postępowania restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 324 ust. 1 ustawy Prawo restrukturyzacyjne, postępowanie restrukturyzacyjne zostaje zakończone z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu (albo o odmowie zatwierdzenia układu). Dopiero po tej dacie możliwe będzie Zbycie Centrum Logistycznego i przeznaczenie środków uzyskanych z ceny sprzedaży zgodnie z propozycjami układowymi. Dla zoptymalizowania przebiegu procesu sprzedaży, propozycje układowe zakładają zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży Centrum Logistycznego – umowa taka może zostać zawarta zarówno w toku postępowania restrukturyzacyjnego, jak również po jego zakończeniu. Cena sprzedaży ma wynieść nie mniej niż 21 000 000 zł (powiększone o podatek od towarów i usług, jeżeli będzie należny). Takie określenie ceny wynika z okoliczności, iż Spółka nie otrzymała dotychczas korzystniejszej propozycji zakupu Centrum Logistycznego. Dla zabezpieczenia interesu wierzycieli na rzecz których realizowany będzie plan podziału środków uzyskanych z ceny sprzedaży, dłużnik przewiduje możliwość ustanowienia przez nabywcę (na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży) bezwarunkowej i nieodwołalnej gwarancji bankowej, z której uprawnienie do wypłaty sumy gwarancji może zostać przeniesione bezpośrednio na wierzycieli. Uprości to realizację wzajemnych praw podmiotów uczestniczących, jak również zmniejszy ryzyko operacji. W takim przypadku, przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi przeniesienie praw do gwarancji na wierzycieli na zasadach przewidzianych układem, którzy to wierzyciele będą mogli zrealizować swoje prawa niezwłocznie po zawarciu umowy przyrzeczonej. W zakresie kosztów tego środka restrukturyzacyjnego należy wskazać na działania mające na celu dotarcie z ofertą na rynku nieruchomości do potencjalnych podmiotów zainteresowanych nabyciem

centrum logistycznego, w tym ogłoszenia o sprzedaży w prasie i branżowych portalach internetowych. Koszty tych działań szacuje się na kwotę ok. 30 000 zł. Jak wskazywano w toku postępowania restrukturyzacyjnego, dłużnik zawarł umowy z pośrednikami w obrocie nieruchomościami. Będzie miało to pozytywny wpływ na proces poszukiwania podmiotu zainteresowanego nabyciem. Biorąc pod uwagę wynagrodzenia pośredników mieszczące się w zakresie 1-2,5 procenta ceny sprzedaży, kwota prowizji pośrednika będzie zawarta w przedziale od 258 300 zł do 645 750 zł. Jak jednak wskazywał zarządca w toku postępowania, środki na wynagrodzenie pośrednika mają zostać zabezpieczone na odrębnym, oprocentowanym rachunku bankowym już w toku postępowania restrukturyzacyjnego. W zakresie kosztów umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej, zgodnie z praktyką rynkową, koszty te obciążać będą nabywcę Centrum Logistycznego.

Priorytetowym zagadnieniem dla potencjalnego nabywcy nieruchomości jest zakup nieruchomości wolny od obciążeń, a jak wskazano wyżej, jest ona obciążona na rzecz Banku, Urzędu Skarbowego oraz urzędu Gminy Dąbrowa Górnicza. W skutek wykonania układu, zgodnie z zatwierdzonymi przez Sąd warunkami, wygasają wierzytelności objęte restrukturyzacją zobowiązań dłużnika. Wówczas Sąd, na wniosek dłużnika, nadzorcy wykonania układu albo innej osoby, która z mocy układu jest uprawniona do wykonania lub nadzorowania wykonania układu, wydaje postanowienie o wykonaniu układu. Sąd, ustalając okoliczność wykonania układu, będzie się przede wszystkim kierował informacjami uzyskanymi od nadzorcy wykonania układu, potwierdzonymi przelewami bankowymi należnych wierzycielom kwot. W prezentowanym planie restrukturyzacyjnym wykreślenie obciążeń będzie odbywać się na dwóch podstawach prawnych. W przypadku banku, jako wierzyciela wyrażającego zgodę na objęcie wierzytelności układem, hipoteka będzie wykreślona na podstawie art. 172 ust. 2 Prawa restrukturyzacyjnego, zgodnie z którym prawomocne postanowienie o wykonaniu układu stanowi podstawę do wykreślenia wpisów dotyczących układu w księgach wieczystych i rejestrach. Wynika to z faktu, iż wobec wyrażenia zgody na objęcie układem zabezpieczonej wierzytelności, hipoteki pozostają w mocy, z tym że zabezpieczają one wierzytelność w wysokości i na warunkach płatności określonych w układzie (art. 168 ust. 2 ustawy). Wpisy zabezpieczające pozostałych wierzycieli hipotecznych podlegać będą wykreśleniu na podstawie przepisów ustawy o księgach wieczystych, stanowiącymi iż wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotekach).

W obu przypadkach podstawą faktyczną wykreślenia będą prawomocne postanowienie o wykonaniu układu oraz wyciąg ze spisu wierzytelności, w którym opisane zostały hipoteki oraz zabezpieczone nimi wierzytelności. Wykreślenie dotyczy również wpisów ostrzeżeń o postępowaniach egzekucyjnych skierowanych do nieruchomości. Stosowny wpis wykreślenia następuje z urzędu, ale nie ma przeszkód, by wnioskował o to sam dłużnik.

Kolejnym środkiem restrukturyzacyjnym jest redukcja należności głównej wierzycieli grup: I – w wysokości 50%, III – w wysokości 30%, zaś IV w wysokości 40%. Wierzyciel grupy II ograniczony zostaje do kwoty 15 500 000 zł (z możliwością zwiększenia zaspokojenia banku w przypadku sprzedaży nieruchomości za cenę wyższą niż 21 mln zł).

Jako ostatni środek restrukturyzacyjny (powiązany z zawieszeniem egzekucji skierowanych do majątku dłużnika i uchyleniem dokonanych zajęć egzekucyjnych – zgodnie z art. 312 ustawy Prawo restrukturyzacyjne, co też może być rozpatrywane jako środek restrukturyzacyjny) należy wskazać przychód uzyskiwany przez Spółkę z wynajmu Centrum Logistycznego. Propozycje układowe zakładają, iż wierzyciele grupy IV (których wierzytelności nie przekraczają 10 000 zł) zostaną zaspokojeni w drodze jednorazowej spłaty. Taka płatność będzie możliwa dzięki pewnemu uzyskiwaniu przychodu z tytułu wynajmu w toku postępowania restrukturyzacyjnego. Z tym środkiem restrukturyzacyjnym, ujmowanym jako kwoty wpływające do masy sanacyjnej (które umożliwią spłacenie wierzycieli piątej grupy), nie wiążą się żadne koszty.

Związane z przedstawionymi środkami restrukturyzacyjnymi koszty transakcji (przelewów) finansowych należy uznać za pomijalne.