

DUBIŃSKI
JELEŃSKI
MASIARZ
I WSPÓLNICY

**RESTRUKTURYZACJA ZADŁUŻENIA GRUPY HREIT S.A.
PROPOZYCJE UKŁADOWE**

WARSZAWA, DNIA 12 GRUDNIA 2024 R.

PPU HREIT - SPIS WIERZYTELNOŚCI

- ❑ 01.12.2024 r. Nadzorca Sądowy złożył do akt sprawy spis wierzytelności
 - zgodnie z pismem Nadzorcy na spisie zostały umieszczone również „**wierzytelności przyszłe**” o zapłatę ceny za udziały w spółkach celowych, które „**uzależnione są od warunku w postaci złożenia Oświadczenia przez Inwestora**” i tym samym są wierzytelnościami warunkowymi, bez prawa głosu.
 - Sędzia komisarz może na wniosek wierzyciela, po wysłuchaniu dłużnika, dopuścić do udziału w zgromadzeniu wierzycieli wierzyciela, którego wierzytelność jest warunkowa [art. 107 ust. 3 pr. restr.]
- ❑ 04.12.2024 r. HREIT S.A. złożył oświadczenie w trybie art. 86 ust. 5 pr. restr., w którym
 - uznał wierzytelności umieszczone w spisie wierzytelności oraz
 - oświadczył, że wobec wierzytelności umieszczonych w spisie wierzytelności nie zachodzą okoliczności wskazane w art. 80 ust. 3 p.r., art. 109 ust. 1 p.r. oraz 116 p.r.

PPU HREIT - PLAN RESTRUKTURYZACYJNY

- ❑ 06.12.2024 r. Nadzorca Sądowy złożył do akt sprawy plan restrukturyzacyjny
- ❑ Ogólna strategia HREIT przedstawiona w planie restrukturyzacyjnym zakłada kontynuowanie działalności w zakresie realizacji projektów deweloperskich

PPU HREIT - PLAN RESTRUKTURYZACYJNY

- ❑ Sprzedaż niektórych nieruchomości za ceny wynoszące łącznie ok. 408 mln PLN i przeznaczenie środków na spłaty dla wierzycieli oraz na dofinansowanie inwestycji [w punkcie VII planu Nadzorca wskazuje, że środki te zostaną przeznaczone wyłącznie na spłatę wierzycieli]
 - suma obciążeń hipotecznych 87,86 mln, spłata wierzytelności hipotecznych "została uwzględniona w prognozie przepływów HREIT" oprócz kwoty 9,92 mln PLN
- ❑ Dokończenie 19 inwestycji w toku
 - koszty budowy do poniesienia 331,6 mln PLN
 - planowana nadwyżka: 283,6 mln PLN
- ❑ Rozpoczęcie realizacji 45 nowych projektów
 - bez finansowania zewnętrznego
 - szacowane koszty budowy: 1,87 mld PLN, szacowane przychody: 3,08 mld PLN, szacowana nadwyżka: 1,21 mld PLN [przy średniej marży brutto na poziomie 39%]

PPU HREIT – PROPOZYCJE UKŁADOWE

- ❑ Zaspokojenie „w całości wszystkich wierzytelności objętych układem częściowym (tj. zarówno wierzytelności głównej, jak i wierzytelności ubocznych, w tym odsetek kapitałowych)”
- ❑ „cena za nabycie udziałów zostanie ustalona według stanu z dnia 30 września 2025 roku”
- ❑ Spłata wierzytelności w 8 ratach:

Marzec 26 – 5%	Marzec 28 – 11%
Wrzesień 26 – 5%	Wrzesień 28 – 11%
Marzec 27 – 29%	Marzec 29 – 11%
Wrzesień 27 – 11%	Wrzesień 29 – 17%

STRATEGIA DZIAŁAŃ W CELU ZABEZPIECZENIA SPŁAT DLA WIERZYCIELI

- ❑ Warunkiem bezpieczeństwa spłaty wierzytelności inwestorów jest ich zabezpieczenie na nieruchomościach HREIT [przykład układu przewidującego zabezpieczenie hipoteczne - Action S.A.]
 - Problemem jest liczba wierzycieli oraz rozbieżności poglądów co do możliwości ustanowienia w układzie administratora hipoteki
- ❑ Zakładana strategia – hipoteczne zabezpieczenie wierzycieli na nieruchomościach HREIT na podstawie układu opartego o:
 - propozycje układowe złożone przez zarządcę - po odebraniu zarządu własnego lub
 - propozycje układowe złożone przez nadzorcę sądowego, radę wierzycieli [jeżeli będzie powołana] lub wierzycieli [reprezentujących 30% sumy wierzytelności] – jeżeli nie będzie odebrany zarząd własny
 - wobec rozbieżnych poglądów na temat legitymacji do złożenia propozycji układowych dot. układu częściowego przez radę wierzycieli lub wierzycieli - preferowanym rozwiązaniem byłoby złożenie ww. propozycji układowych przez nadzorcę/zarządcę

PLANOWANE DZIAŁANIA

- ❑ Złożenie pism do Sędziów-Komisarzy z prośbą o przyspieszenie powołania Rady Wierzycieli w celu umożliwienia jej złożenia propozycji układowych [odzwierciedlających postulaty Inwestorów dotyczące zabezpieczenia układu]
- ❑ Złożenie pism adresowanych do Nadzorca Sądowego ws. złożenia propozycji układowych przewidujących zabezpieczenie wierzytelności układowych Inwestorów
- ❑ Pozyskanie Inwestorów zainteresowanych złożeniem propozycji układowych alternatywnych wobec propozycji Dłużnika [pozyskanie grupy wierzycieli reprezentującej 30% sumy wierzytelności]
 - Spotkania z różnymi grupami wierzycieli
 - Organizacja współdziałania mającego na celu sfinalizowanie i wdrożenie propozycji układowych
- ❑ Organizacja dalszych prac nad propozycjami układowymi

Dziękuję za uwagę

**Kazimierz Jeleński
Marek Zaniewski**

**Dubiński Jeleński Masiarz i
Wspólnicy sp. k.
ul. Marszałkowska 142
00-061 Warszawa
tel. (+48 22) 436 06 01
k.jelenski@djm.pl**

**DUBIŃSKI
JELEŃSKI
MASIARZ
I WSPÓLNICY**