

Warszawa, dnia 26 listopada 2025r.

Do: **Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy
w Warszawie, XVIII Wydziału
Gospodarczego**
ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa

Dłużnik: **HREIT S.A. z siedzibą w Warszawie**
ul. ks. Ignacego Skorupki 5, 00-546 Warszawa
KRS 0000741906

Wnioskodawcy (wierzyciele
i pełnomocnicy wierzycieli): Zarząd SWH (8 osób, będących wierzycielami
i pełnomocnikami wierzycieli)

Zarządca Przymusowy: **Rymarz Zdort Maruta Kubiczek
Restructuring S.A.**
(adres - akta postępowania)

Sygnatura akt: **WA1M/GU/114/2025**

Stanowisko Zarządu Stowarzyszenia Wierzycieli HREIT ws. sprawozdania Zarządcy Przymusowego z dnia 1 października 2025r. i wniosek wierzycieli o zwrócenie się do Zarządcy Przymusowego w celu uzupełnienia informacji

Działając w imieniu własnym oraz wyrażając stanowisko Zarządu Stowarzyszenia Wierzycieli HREIT, niniejszym wnioskujemy o:

1. zwrócenie się do Zarządcy Przymusowego (dalej "ZP") w celu przedstawienia stanowiska w zakresie przedstawienia stanu faktycznego dot. statusu wierzytelności inwestorów indywidualnych, które zostały oszacowane na kwotę ok. 940 milionów złotych przez Nadzorcę Sądowego Sławomira Witkowskiego w ramach przyspieszonego postępowania układowego (dalej "PPU") pod sygn. akt WA1M/GRp/10/2024 (akta o numerze 552) w przypadku ewentualnego ogłoszenia przez tutejszy sąd upadłości Dłużnika, w szczególności które wierzytelności (tzw. wymagalne oraz warunkowe wg klasyfikacji Nadzorcy Sądowego Sławomira Witkowskiego) zostaną zaspokojone z ewentualnej masy upadłościowej i w jakiej kwocie,
2. zwrócenie się do ZP w celu przedstawienia stanowiska w zakresie dokumentu "Oświadczenie o nieważności aneksu do oferty sprzedaży udziałów i oferty zakupu udziałów" (zgodnie z załącznikiem) w kontekście wpływu takiego oświadczenia na status wierzytelności inwestora indywidualnego, w szczególności wpływ tego

- oświadczenia na zaspokojenie danej wierzytelności z ewentualnej masy upadłościowej oraz jego stopień,
3. zwrócenie się do ZP w celu przeprowadzenia audytu sprawozdań finansowych Dłużnika przez biegłego rewidenta, który jest wymagany prawem dla spółek takich jak Dłużnik zgodnie z Ustawą o rachunkowości (art. 64 ust. 1 pkt 1).
 4. zwrócenie się do ZP w celu uzupełnienia informacji przedstawionych w sprawozdaniu ZP o stanie przedsiębiorstwa, które zostało opublikowane 1 października 2025r. w aktach postępowania o ogłoszenie upadłości Dłużnika o sygnaturze WA1M/GU/114/2025 (nr dokumentu 278) w zakresie:
 - a. przedstawienia propozycji planu przeprowadzenia ewentualnej upadłości Dłużnika w obliczu skomplikowanej struktury udziałowej i sytuacji poszczególnych jednostek podporządkowanych,
 - b. przedstawienia informacji o stanie pożyczek pomiędzy Dłużnikiem, a spółkami celowymi powołanymi do realizacji przedsięwzięć deweloperskich, a także w zakresie aktywów materialnych (wraz z podziałem na ich rodzaje) będących w posiadaniu spółek celowych, w których to Dłużnik posiada udziały,
 - c. przedstawienia informacji o dokumentacji, która nie została udostępniona przez Dłużnika w celu rzetelnego opracowania sprawozdania o stanie przedsiębiorstwa,
 - d. przedstawienia informacji o nieruchomościach, które zostały przewłaszczone lub zbyte przez Dłużnika,
 - e. przedstawienia informacji odnośnie rekomendacji ZP co do zasadności kontynuowania określonych przedsięwzięć deweloperskich lub odstąpienia od nich z uwzględnieniem jak największego poziomu zaspokojenia wierzycieli (w tym nabywców mieszkań),
 - f. przedstawienia pełnej i rzetelnej informacji o całym majątku Dłużnika oraz jego rynkowej wartości,
 - g. przedstawienia informacji o kosztach ewentualnego przeprowadzenia upadłości, w tym kosztów związanych z działalnością syndyka masy upadłościowej i innych,
 - h. przedstawienia kompleksowej informacji odnośnie wszystkich wierzytelności podlegających ewentualnemu zaspokojeniu z masy upadłościowej innych niż inwestorzy indywidualni tj. spółek celowych powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, nabywców mieszkań (oferowanych przez Dłużnika oraz spółki celowe), podwykonawców i innych,
 - i. przedstawienia informacji czy ZP uwzględnił, że Dłużnik zamierza pozyskać środki ze spieniężania gruntów inwestycyjnych wyłączonych z dalszej realizacji przedsięwzięć deweloperskich, co zostało opisane we wstępnym planie restrukturyzacyjnym opublikowanym w ramach PPU,
 - j. przedstawienia informacji czy ZP uwzględnił w sprawozdaniu ewentualne przychody wynikające z oddania do użytkowania 437 mieszkań w 2025r.,
 - k. przedstawienia stanowiska ZP nt. powołania Rady Wierzycieli w przypadku ewentualnego ogłoszenia upadłości Dłużnika.

Uzasadnienie

Stowarzyszenie Wierzycieli HREIT (dalej "SWH") powstało w lipcu 2024 r. z inicjatywy 20 poszkodowanych inwestorów, wobec których spółki z grupy kapitałowej HREIT (HREIT S.A., BDC Development S.A., North Star Development S.A. i spółki celowe) nie wywiązały się ze swoich zobowiązań umownych. SWH rozpoczęło swoją działalność z dniem uzyskania wpisu do rejestru stowarzyszeń zwykłych prowadzonego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, tj. 7 sierpnia 2024 r., numer rejestrowy: 1173. Głównym celem działalności SWH jest prowadzenie wspólnych, również na skalę ogólnokrajową, działań zmierzających do odzyskania środków finansowych zainwestowanych przez inwestorów indywidualnych będących konsumentami, a obecnie wierzycieli spółek z grupy kapitałowej HREIT. Na dzień składania niniejszego pisma SWH posiadało ponad 700 członków.

Zgodnie z regulaminem SWH (w załączeniu), władzami stowarzyszenia są zebranie członków oraz Zarząd. Zarząd Stowarzyszenia składa się z od 3 do 9 członków i wybierany jest przez Zebranie Członków. W chwili składania niniejszego pisma w skład Zarządu SWH wchodzi wszyscy wnioskodawcy zgodnie z załączonym skanem wyciągu z rejestru stowarzyszeń.

Status wierzytelności inwestorów indywidualnych

1. Zgodnie ze sprawozdaniem Nadzorca Sądowego Sławomira Witkowskiego złożonym w ramach przyspieszonego postępowania układowego pod sygn. akt WA1M/GRp/10/2024 (akta o numerze 552) przed Sądem Rejonowym dla [m.st.](#) Warszawy w Warszawie suma wierzytelności inwestorów wynosi niemalże 940 milionów złotych, przy czym tylko ok. 332 miliony (stanowi to ok. 35%) to wierzytelności wymagalne. Pozostałe wierzytelności (stanowiące pozostałe ok. 65%, co w przeliczeniu daje kwotę ok. 608 milionów), a więc ich większość to wierzytelności określone przez ww. Nadzorcę Sądowego jako "warunkowe". Ich warunkowość wynika z konstrukcji prawnej inwestycji oferowanych przez Dłużnika (w tym oświadczenia o przystąpieniu do spółki oraz ofert kupna/sprzedaży udziałów podpisywanych notarialnie), a także aneksów zawartych z "inwestorami indywidualnymi" przed złożeniem wniosku o ww. przyspieszone postępowanie układowe, które to oferty i aneksy określają terminy umożliwiające wierzycielom zobowiązanie Dłużnika do odkupienia tychże udziałów (w załączeniu przykład dokumentacji dot. jednej z inwestycji oferowanych przez Dłużnika, która umożliwia takie zobowiązanie począwszy dopiero od 19 sierpnia 2026 roku). Zarząd SWH wskazuje, że wierzyciele wciąż nie dysponują jednoznaczną i prawnie niepodważalną informacją, czy wszystkie wierzytelności – zarówno wymagalne, jak i warunkowe według klasyfikacji Nadzorca Sądowego Sławomira Witkowskiego – niezależnie od terminów wynikających z ofert kupna/sprzedaży (w tym ofert aneksowanych), zostaną ujęte w podziale ewentualnej masy upadłościowej. Mając na uwadze wagę tej kwestii, Zarząd SWH wnioskuje o przedstawienie przez ZP jednoznacznej informacji potwierdzającej, że wskazane wyżej wierzytelności zostaną objęte podziałem ewentualnej masy upadłościowej, wraz z podstawą prawną. W przypadku braku możliwości potwierdzenia powyższego, Zarząd SWH wnosi o przekazanie informacji, które wierzytelności oraz w jakiej wysokości podlegać będą zaspokojeniu z ewentualnej masy upadłościowej.
2. Kwestia poruszona w powyższym punkcie jest kwestią fundamentalną dla setek indywidualnych wierzycieli, którzy zainwestowali swoje środki (czasem był to majątek zgromadzony przez całe życie) w przedsięwzięcia oferowane przez Dłużnika. Wierzyciele indywidualni, jako konsumenci w większości przypadków nie są świadomi

konsekwencji ewentualnej upadłości HREIT S.A. Tymczasem upadłość spółki może potencjalnie pozbawić ich wszelkich możliwości dochodzenia swoich roszczeń w przyszłości. Stowarzyszenie Wierzycieli HREIT, które zgodnie z regulaminem stanowiącym załącznik do niniejszego pisma ma na celu *“Działanie na rzecz wierzycieli detalicznych, będących osobami fizycznymi, którzy nabyli udziały w spółkach celowych z grupy kapitałowej HREIT (wierzyciele HREIT S.A., BDC Development S.A. i North Star Development S.A. i spółek celowych) bądź posiadają innego typu wierzytelności w stosunku do wymienionych powyżej spółek wraz z odsetkami, przed organami m.in. administracji publicznej, władzami samorządowymi na terenie całego kraju oraz innymi podmiotami.”*. W związku z powyższym Stowarzyszenie Wierzycieli HREIT podjęło próbę bezpośrednich rozmów z mec. Kubiczkiem. Działania te zostały podjęte przed opublikowaniem sprawozdania ZP tj. zanim mec. Kubiczek został mianowany na ZP. Spotkania takie odbyły się odpowiednio 9 i 23 lipca 2025r. w formie wideokonferencji. Podczas obu tych spotkań przedstawiciele Zarządu SWH zwracali uwagę pracownikom mec. Kubiczka biorącym udział w spotkaniu na istotność tego zagadnienia i potrzebę jego opisanie w sprawozdaniu. Ze względu na brak pewności w tym zakresie, Zarząd SWH zdecydował się na wniesienie niniejszego pisma z wnioskiem do Sądu o zobowiązanie ZP do wyjaśnienia wszystkich wątpliwości związanych ze statusem wierzytelności inwestorów indywidualnych oraz opublikowanym sprawozdaniem zanim Sąd podejmie jakiegokolwiek decyzje o ewentualnej upadłości lub restrukturyzacji w drodze sanacji (patrz wniosek Dłużnika o otwarciu postępowania sanacyjnego z dnia 1 października 2025r. pod sygn. akt WA1M/GR/77/202).

Oświadczenie o nieważności aneksu do oferty sprzedaży udziałów i oferty zakupu udziałów

3. Część wierzycieli inwestorów, którzy podpisywali aneksy do ofert kupna/sprzedaży udziałów wysłała do Dłużnika "Oświadczenie o nieważności aneksu do oferty sprzedaży udziałów i oferty zakupu udziałów" na okoliczność faktu, że oświadczenie woli przy zawieraniu aneksu zostało złożone pod wpływem podstępu w rozumieniu art. 86 § 1 KC, polegającego na świadomym zatajeniu przez HREIT rzeczywistej sytuacji finansowej oraz rzeczywistej zdolności do wykonania zobowiązań wobec inwestorów. W oświadczeniu tym wierzyciele inwestorzy uznają przedmiotowy aneks za bezskuteczny i niewiążący i stosunki prawne pomiędzy Stronami należy oceniać w oparciu o pierwotną treść oferty zakupu udziałów z uwzględnieniem pierwotnych terminów na przyjęcie oferty zakupu udziałów. W związku z powyższym Zarząd SWH wnioskuje o zajęcie stanowiska przez ZP odnośnie tego czy takie przedwczesne (w nawiązaniu do dat określonych w aneksie) skorzystanie z oferty sprzedaży udziałów połączone z oświadczeniem o nieważności aneksu zostanie uznane przez ZP za powód do zmiany wierzytelności z warunkowej na wymagalną.

Audyt sprawozdań finansowych Dłużnika

4. W rozdziale 9 pt. "Rzetelność sprawozdawczości finansowej" ZP stwierdził, iż "Nie ma żadnej wątpliwości, że wobec Dłużnika obowiązkowi ustawowemu w tym zakresie zaniechano, gdyż nie dokonano wyboru firmy audytorskiej, co zgodnie z § 22 ust. 2 lit.

h) Statutu Spółki jest w kompetencji Rady Nadzorczej. Co za tym idzie, sprawozdania finansowe Dłużnika za lata 2022, 2023 oraz 2024 sporządzone w założeniu kontynuacji działalności nie zostały poddane obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, co rodzi istotne ryzyko, iż sprawozdania finansowe za wyżej wskazane lata z dużym prawdopodobieństwem mogą okazać się nierzetelnie. W związku z powyższym informacje i wnioski przedstawione przez ZP w sprawozdaniu wymagają dodatkowej weryfikacji. Stąd Zarząd SWH wnioskuje o przeprowadzenie audytów sprawozdań finansowych Dłużnika przez biegłego rewidenta (zgodnie z Ustawą o rachunkowości, art. 64 ust. 1 pkt 1) w celu ustalenia faktycznej wartości majątku oraz stanu płynności finansowej, co jest jedną z kluczowych informacji w sprawozdaniu ZP, ale także przesłanką do podjęcia decyzji odnośnie ewentualnego ogłoszenia upadłości Dłużnika. Dopiero po przeprowadzeniu audytów sprawozdań finansowych będzie można dokonać stosownych korekt sprawozdania ZP.

Pozostałe wątpliwości odnośnie sprawozdania ZP

5. W rozdziale I pt. "OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA DŁUŻNIKA ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH KAPITAŁOWO", pkt 5 pt. "Jednostki powiązane kapitałowo – struktura i sytuacja jednostek powiązanych" ZP wykazał, że struktura udziałowa Dłużnika jest skomplikowana. W strukturze tej istnieje kilkadziesiąt spółek, w tym tzw. spółek celowych, które zostały powołane w celu realizacji określonych przedsięwzięć deweloperskich. W związku ze skomplikowaną sytuacją Dłużnika, w Krajowym Rejestrze Zadłużonych pojawiają się wnioski restrukturyzacyjne, a także wnioski o upadłość w zakresie określonych spółek celowych. Przykładowo:
 - a. W przypadku spółki RESOVIA SKY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Sąd Rejonowy w Rzeszowie, dnia 31 lipca 2025r. zarządził o wpisaniu do repertorium GR sygn. akt RZ1Z/GR/31/2025 wniosku dłużnika o otwarcie sanacji.
 - b. Dla spółki TRUST X SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, dla której postanowieniem z dnia 4 czerwca 2025 roku wydanym w sprawie o otwarcie postępowania sanacyjnego dłużnika (sygn. akt LD1M/GR/8/2025), Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustanowił tymczasowego nadzorcę sądowego, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Łęgowska-Łęcka (numer licencji 1501).

Dłużnik oraz wierzyciele inwestorzy indywidualni posiadają udziały w spółkach celowych. Osobną grupą wierzycieli posiadających często odmienne oczekiwania co do spółek celowych stanowią wierzyciele będący nabywcami mieszkań czy podwykonawcy. Spółki celowe pożyczały również środki Dłużnikowi na ogromne kwoty, które to pożyczki zapewne będą musiały zostać spłacone. W trosce o jak najwyższy stopień zaspokojenia wierzycieli (w tym nabywców mieszkań zainteresowanych uzyskaniem kluczy do swojego mieszkania) w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika, Zarząd SWH wnioskuje o przedstawienie wpływu roszczeń poszczególnych grup wierzycieli i rozliczeń w ramach grupy kapitałowej na końcowe zaspokojenie wierzycieli. Zarząd SWH wnioskuje także o wskazanie przez ZP planu postępowania w przypadku ewentualnej upadłości Dłużnika także w zakresie sytuacji poszczególnych spółek celowych, w których Dłużnik jest udziałowcem. Ewentualne upadłości czy restrukturyzacje spółek celowych będą zapewne wpływać

na poziom zaspokojenia wierzycieli, ale będą też wpływały na przebieg postępowania dotyczącego samego Dłużnika.

6. W rozdziale I pt. "OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA DŁUŻNIKA ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH KAPITAŁOWO", pkt 6 pt. "Podsumowanie w zakresie jednostek powiązanych kapitałowo" ZP stwierdził, iż *"Jednostki powiązane kapitałowo z Dłużnikiem znajdują się obecnie w sytuacji znacznie ograniczonej płynności finansowej, co wynika przede wszystkim z faktu udzielenia przez nie (spółki celowe powołane do realizacji przedsięwzięć deweloperskich) pożyczek na rzecz Dłużnika."*. Jednocześnie ZP nie podał żadnych kwot tych pożyczek, także nie określił wysokości innych środków np. wysokości środków pieniężnych czy to na rachunkach spółek czy to na rachunkach powierniczych itd. oraz innych posiadanych aktywów. Z punktu widzenia wierzycieli inwestorów jest to bardzo istotna informacja gdyż ta grupa wierzycieli posiada udziały w tzw. spółkach celowych. Zarząd SWH wnioskuje o wskazanie przez ZP stanu środków pieniężnych i aktywów (w podziale na rodzaje) jakie posiadają spółki celowe.
7. W rozdziale II pt. "OBJĘCIE MAJĄTKU PRZEZ ZARZĄDCĘ PRZYMUSOWEGO" ZP stwierdził, iż *"Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Dłużnik nie wydał wymaganych przez zarządcę dokumentów."*. Zarząd SWH wnioskuje o wskazanie przez ZP zakresu bądź listy brakujących dokumentów w celu oceny ich ewentualnego wpływu na rzetelność oraz kompleksowość opublikowanego sprawozdania.
8. W rozdziale III pt. "NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE DŁUŻNIKA" oraz w rozdziale IX pt "CZYNNOŚCI POTENCJALNIE BEZSKUTECZNE WOBEC MASY UPADŁOŚCI" ZP wskazuje, że zadaniem syndyka będzie zbadanie istnienia przesłanek do stwierdzenia lub uznania czynności HREIT S.A. za bezskuteczną wobec masy upadłości oraz skuteczności przewłaszczenia na zabezpieczenie względem masy upadłości. ZP stwierdził również, iż *"Lista czynności, które będzie musiał zbadać syndyk będzie pełna dopiero po zebraniu całości ksiąg i dokumentacji Spółki w oparciu o dyspozycję art. 57 PrUp"*. Niemniej jednak Zarząd ZWH wnioskuje o uzupełnienie informacji przedstawionej w sprawozdaniu ZP o następujące działki, które wg informacji pozyskanych przez Zarząd SWH zostały przewłaszczone lub zbyte przez Dłużnika i powinny zostać zbadane pod kątem bezskuteczności czynności tzn. potencjalnie niezgodnego z prawem przewłaszczenia lub zbycia z pokrzywdzeniem wierzycieli.
 - a. KA1K/00032006/7 w Katowicach - zbyta na rzecz HEVI AS Universal spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
 - b. WA1N/00084454/4 w Nowym Dworze Mazowieckim - zbyta na rzecz Włodzimierz i Małgorzata Bartołd.
 - c. WA3M/00521363/8 i WA3M/00524401/8 w Warszawie - zbyta na rzecz DLE Poland 2 Sp. z o.o. (obecnie: PERISKOP Poland 2 w likwidacji Sp. z o.o.) - wcześniej przez HREIT S.A. sprzedane do Hevi As Universal spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.Sprawa zbadania tych transakcji i ich zbycia jest o tyle istotna, że w przypadku w/w działek w Katowicach i w Warszawie podmiotem, któremu Dłużnik odsprzedał ww. działki jest firma Hevi As Universal spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., z którą Dłużnik jest w sporze.
9. W rozdziale III, w sekcji pt. "Przedsięwzięcia deweloperskie" ZP stwierdził, iż *"Omawiane możliwości kontynuacji przedsiębiorstwa deweloperskiego, zmierzające do jego ukończenia, będą się stosować, zdaniem ZP do inwestycji przy ul.*

Pachońskiego, gdzie liczba nabywców lokali jest znaczna, a budowa realnie się rozpoczęła. W pozostałych wypadkach, gdzie ujawnione w księgach wieczystych roszczenia z umów deweloperskich, o ile nie zostanie wykazana ich nieważność na zasadzie art. 58 §1 Kodeksu cywilnego z uwagi na chęć obejścia Ustawy deweloperskiej, zasadnym będzie wnioskowanie do Sędziego – Komisarza o zgodę na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.”. Z takiego stanowiska ZP wynika, że podjęta już została decyzja w zakresie rekomendowania Sędziemu-Komisarzowi odstąpienia od dalszego prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich bez uprzedniego sprawdzenia efektu ekonomicznego, który mógłby zostać wygenerowany dokończeniem tych przedsięwzięć. W trosce o jak najwyższy stopień zaspokojenia wierzycieli (w tym nabywców mieszkań zainteresowanych uzyskaniem kluczy do swojego mieszkania) w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika, Zarząd SWH wnioskuje o rewizję tego stanowiska i rozważenie zmiany decyzji na dokończenie rokujących ekonomicznie przedsięwzięć, a także uzasadnienie ewentualnego podtrzymania rekomendacji o odstąpieniu od dalszego prowadzenia określonych przedsięwzięć deweloperskich.

10. W rozdziale III, w sekcji pt. *“Przedsięwzięcia deweloperskie”* ZP stwierdził, iż *“W wypadku spółek celowych, które prowadzą przedsięwzięcia deweloperskie decyzję o ewentualnym prowadzeniu przedsięwzięć deweloperskich w drodze narzędzi przewidzianych przez ustawę Prawo restrukturyzacyjne lub Prawo upadłościowe będą podejmowane przez zarządy poszczególnych spółek projektowych.”*. Dłużnik jest większościowym udziałowcem w większości spółek celowych więc posiada bezpośredni wpływ na decyzje podejmowane przez spółki celowe. W oparciu o dokumenty przedstawione przez Dłużnika we wniosku o PPU z 2024r., a także we wniosku o sanację z 1 października 2025r. znane są inwestycje planowane do realizacji przez spółki celowe, a także stan ich zaawansowania (informacja ta była również opisywana przez ZP w jednym z załączników do sprawozdania ZP). W trosce o jak najwyższy stopień zaspokojenia wierzycieli (w tym nabywców mieszkań zainteresowanych uzyskaniem kluczy do swojego mieszkania) w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika, Zarząd SWH wnioskuje o przedstawienie rekomendacji ZP co do zasadności ekonomicznej dokończenia określonych inwestycji (wraz ze wskazaniem tych inwestycji) lub odstąpienia od dalszego prowadzenia określonych przedsięwzięć deweloperskich.
11. W rozdziale XII pt. *“PRELIMINARZ PRZEWIDYWANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO WRAZ Z PREDYKCJĄ HIPOTETYCZNEGO STOPNIA ZASPOKOJENIA WIERZYCIELI HREIT”* ZP stwierdził, iż *“Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe przedstawienie miarodajnego preliminarza kosztów ani precyzyjnej predykcji stopnia zaspokojenia wierzycieli.”*. Zarząd SWH wnioskuje o uzupełnienie informacji przez ZP odnośnie stopnia zaspokojenia wierzycieli w przypadku upadłości oraz w przypadku restrukturyzacji w drodze sanacji. Taka informacja ma zasadnicze znaczenie dla orzeczenia Sądu w tej sprawie. Jeśli podanie tych informacji wymaga przeprowadzenia dodatkowych prac to Zarząd SWH wnioskuje o przedstawienie szczegółowej informacji odnośnie zakresu oraz kosztów tych prac w celu podjęcia przez Sąd stosownej decyzji co do ich ewentualnego wykonania i uzyskania informacji o stopniu zaspokojenia dla wariantu upadłości oraz wariantu sanacji.
12. W rozdziale XII ZP stwierdził, iż *“Jednocześnie Dłużnik posiada istotne składniki majątku wolne od obciążeń, co – w ocenie zarządcy przymusowego – nie pozostawia*

wątpliwości, że masa upadłościowa będzie zdolna pokryć koszty postępowania upadłościowego”. Nie jest tu jasne, jakie są fakty pozwalające ZP na taką ocenę. Zarząd SWH wnioskuję o przedstawienie przez ZP faktycznej informacji o całym majątku HREIT, bo to właśnie jego wysokość będzie wpływać bezpośrednio na ewentualny poziom zaspokojenia wierzycieli w przypadku upadłości lub sanacji. Zarząd SWH wnioskuję również o szczegółowe przedstawienie kosztów ewentualnego postępowania upadłościowego, a także kosztów działalności syndyka masy upadłościowej oraz wszelkich innych kosztów, które będą ponoszone z majątku Dłużnika i wpłyną bezpośrednio na stopień zaspokojenia wierzycieli. W przypadku braku ich określenia, Zarząd SWH wnioskuję o przedstawienie informacji o maksymalnych kwotach, które mogą zostać spożytkowane na działania związane z ogłoszeniem oraz przeprowadzeniem upadłości Dłużnika.

13. Zgodnie ze sprawozdaniem ZP, Dłużnik posiada liczne powiązania kapitałowe z innymi spółkami. Istotną grupą tych spółek są tzw. spółki celowe, które zostały powołane do realizacji określonych przedsięwzięć deweloperskich. Dłużnik oferował udziały w tychże spółkach celowych pozyskując w ten sposób kapitał. Spółki celowe udzielały następnie pożyczek Dłużnikowi i w obecnej sytuacji stają się wierzycielami Dłużnika. Zarząd SWH wnioskuję o przedstawienie przez ZP informacji odnośnie warunków tych umów pożyczek, w tym wysokości odsetek oraz tego ile wynoszą wierzytelności tej grupy wierzycieli (tj. spółek celowych) w podziale na kapitał oraz odsetki, a także wyjaśnienie czy i na jakich zasadach te wierzytelności będą zaspokajane z ewentualnej masy upadłościowej w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika.
14. Dłużnik pozyskiwał kapitał od inwestorów indywidualnych w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich polegających na budowie nieruchomości mieszkalnych. Nabywcy mieszkań podpisywali umowy zakupu zarówno z Dłużnikiem jak również ze spółkami celowymi. Zarząd SWH wnioskuję o przedstawienie przez ZP informacji odnośnie tego ile wynoszą wierzytelności tej grupy wierzycieli, a także wyjaśnienie czy i na jakich zasadach te wierzytelności będą zaspokajane z ewentualnej masy upadłościowej w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika.
15. Przedsięwzięcia realizowane przez Dłużnika oraz spółki celowe były realizowane przy pomocy podwykonawców. Zarząd SWH wnioskuję o przedstawienie przez ZP informacji odnośnie tego, ile wynoszą wierzytelności tej grupy wierzycieli, a także wyjaśnienie czy i na jakich zasadach te wierzytelności będą zaspokajane z ewentualnej masy upadłościowej w przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika.
16. Zarząd SWH wnioskuję o uwzględnienie przez ZP założeń planu restrukturyzacyjnego PPU z 2024 (sygn. akt WA1M/GRp/10/2024), z którego wynika, że Dłużnik zamierza pozyskać znaczne środki ze spieniężania gruntów inwestycyjnych wyłączonych z dalszej realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Zarząd SWH wnioskuję również o uwzględnienie przez ZP założeń wstępnego planu restrukturyzacyjnego załączonego do wniosku o sanację (sygn. akt WA1M/GR/77/2025), z którego wynika, że Dłużnik zamierza pozyskać znaczne środki ze spieniężania gruntów inwestycyjnych wyłączonych z dalszej realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Zarząd SWH wnioskuję o uwzględnienie tych informacji przy ocenie sytuacji finansowej Dłużnika oraz wierzycieli, a także w zakresie rekomendacji odnośnie dalszego postępowania w kierunku upadłości lub sanacji.
17. Zgodnie z wnioskiem o sanację złożonym przez Dłużnika w październiku 2025r. (sygn. akt WA1M/GR/77/2025) w ostatnich miesiącach (od chwili otwarcia restrukturyzacji)

spółki z grupy HREIT ukończyły 5 inwestycji, uzyskując pozwolenia na użytkowanie i wydając łącznie 437 mieszkań lokatorom. Zarząd SWH wnioskuje o dokonanie rewizji sprawozdania ZP o przepływy środków finansowych wynikające z inwestycji oddanych do użytkowania po rozpoczęciu PPU w 2024 roku tj. wpływy z kont powierniczych.

18. W przypadku ewentualnej decyzji o ogłoszeniu upadłości może zostać powołana Rada Wierzycieli, która ma kompetencje [m.in.](#) do nadzorowania pracy syndyka masy upadłościowej. Skala działalności Dłużnika, a także liczba wierzycieli (w tym inwestorów indywidualnych będących konsumentami i innych) są bardzo duże w skali całego kraju. Zarząd SWH wnioskuje o przedstawienie przez ZP stanowiska i rekomendacji odnośnie ewentualnego powołania Rady Wierzycieli przez Sędzię-komisarza z urzędu.

Wobec powyższego wnosimy jak w petitum.

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Członek Zarządu SWH

Załączniki:

1. Regulamin stowarzyszenia zwykłego pn. Stowarzyszenie Wierzycieli HREIT
2. Wyciąg z rejestru stowarzyszeń
3. Oświadczenie o nieważności aneksu do oferty sprzedaży udziałów i oferty zakupu udziałów
4. Dokumentacja dla przykładowej inwestycji oferowanej przez Dłużnika składająca się z następujących dokumentów:
 - a. Oświadczenie o przystąpieniu do spółki Resovia Sky sp. z o.o. z 28.05.2021
 - b. Oferta zakupu udziałów z 28.05.2021
 - c. Oferta sprzedaży udziałów z 28.05.2021
 - d. Aneks do oferty zakupu i sprzedaży udziałów z 25.04.2023
 - e. Aneks do oferty zakupu i sprzedaży udziałów z 18.06.2024
5. Pełnomocnictwo
6. Pełnomocnictwo