

**PROPOZYCJE UKŁADOWE**  
**GGH MANAGEMENT 10 SP. Z O.O. W RESTRUKTURYZACJI**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Pojęcia użyte w niniejszych propozycjach układowych przyjmują poniższe znaczenie:
  - a. **Prawo restrukturyzacyjne, p.r.** – oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.),
  - b. **Postępowanie o zatwierdzenie układu, Postępowanie restrukturyzacyjne** – oznacza postępowanie restrukturyzacyjne prowadzone zgodnie z przepisami Prawa restrukturyzacyjnego,
  - c. **Dłużnik, Spółka** – oznacza GGH Management 10 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy Alejach Jerozolimskich 94, kod pocztowy: 00-807, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 654184, REGON 366160540 oraz NIP 5223080205,
  - d. **Hipoteka** - hipoteka umowna łączna ustanowiona na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, na rzecz Iwony Niewęglowskiej, działającej jako administrator hipoteki, do kwoty 18.000.000,00 zł, która zabezpiecza wierzytelności wynikające z emisji obligacji serii G,
  - e. **Kryterium wyodrębnienia** – oznacza kryterium, o którym mowa w art. 180 ust. 2 p.r.,
  - f. **Nieruchomość 1** – oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, położoną w Warszawie przy ulicy Postępu 1A, oznaczoną jako działka ewidencyjna 14/2 w obrębie 1-08-12, Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, o obszarze 0,6599 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00505131/8,
  - g. **Nieruchomość 2** – oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, położoną w Warszawie przy ulicy Postępu 1B, oznaczoną jako działka ewidencyjna 14/1 w obrębie 1-08-12, Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, o obszarze 0,4954 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00143488/9,
  - h. **Nieruchomości Postępu** - oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2,
  - i. **Oferent lub Oferenci** – oznacza podmiot lub podmioty, od których Dłużnik w trakcie Postępowania restrukturyzacyjnego, otrzymał pisemną ofertę nabycia Nieruchomości i Użytkowania wieczystego,
  - j. **Przetarg** – oznacza konkurs ofert zorganizowany przez Dłużnika pod nadzorem Nadzorcy wykonania układu w rozumieniu art. 171 ust. 1 p.r. w celu wyboru nabywcy Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego, który zaproponuje warunki sprzedaży umożliwiające wykonanie Układu,
  - k. **Regulamin Przetargu** – regulamin, przygotowany przez Dłużnika pod nadzorem Nadzorcy wykonania układu, określający zasady przeprowadzenia Przetargu,
  - l. **Układ** – oznacza układ częściowy w rozumieniu art. 180 ust. 1 p.r., zawarty przez Dłużnika,
  - m. **Użytkowanie wieczyste** – oznacza prawo użytkowania wieczystego przysługującego Dłużnikowi w stosunku do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Warszawie przy ulicy Postępu, oznaczonej jako działka ewidencyjna 20/8 w obrębie 1-

08-12, Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, o obszarze 0,0027 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00195646/4,

- n. **Wierzyciele** – wierzyciele, których wierzytelności powstały przed Dniem Układowym, tj. przed 20 października 2022 r., objęci Układem częściowym,
  - o. **Wycena** – oznacza operat szacunkowy z dnia 29 grudnia 2022 r. sporządzony przez dr inż. Alicję Malczewską, Rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2636), w którym wartość rynkową Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego określono na kwotę 41 750 000 złotych netto,
  - p. **Wartość oszacowania** - wartość rynkowa Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego wynikająca z Wyceny.
2. Dzień układowy został wyznaczony na 20 października 2022 r. (dalej: „**Dzień Układowy**”).
  3. Niniejszy układ jest układem likwidacyjnym w rozumieniu art. 159 p.r. przewidującym likwidację Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego - na warunkach wynikających z Układu (dalej: „**Układ**”).
  4. Propozycje układowe dotyczą jedynie niektórych zobowiązań Spółki, których restrukturyzacja ma zasadniczy wpływ na dalsze funkcjonowanie przedsiębiorstwa Spółki (układ częściowy - art. 180 i nast. p.r.), a jednocześnie nie dotyczą wierzycieli, których wierzytelności wynikają z tytułu emisji obligacji (art. 362 ust. 3 p.r.).

## **II. KRYTERIUM WYODRĘBNIENIA WIERZYCIELI OBJĘTYCH UKŁADEM CZĘŚCIOWYM**

1. Układ obejmuje wierzycieli, którzy spełniają następujące kryteria wyodrębnienia: „wierzytelności osobiste powstałe przed Dniem Układowym z tytułu udzielenia pożyczki”.
2. Propozycje układowe nie przewidują podziału wierzycieli na grupy interesów.

## **III. LIKWIDACJA MAJĄTKU DŁUŻNIKA**

### **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Przedmiotem likwidacji, którą Dłużnik przeprowadzi w wykonaniu Układu, będą należące do majątku Dłużnika Nieruchomości Postępu i Użytkowanie Wieczyste.
- 1.2. W Postępowaniu restrukturyzacyjnym sporządzona została Wycena.
- 1.3. Likwidacja Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego nastąpi poprzez ich sprzedaż przez Dłużnika na rzecz jednego lub wielu nabywców pozyskanych z rynku przez Dłużnika, na zasadach określonych poniżej.
- 1.4. Zapłata ceny sprzedaży lub jej części nastąpi na rachunek bankowy Spółki lub do depozytu notarialnego.
- 1.5. Umowa sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego może zostać zawarta nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się postanowienia o zatwierdzeniu Układu.
- 1.6. Z uwagi na okoliczność, że obrót Użytkowania wieczystego podlega ograniczeniu w postaci ustawowego prawa pierwokupu m. st. Warszawy (art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), przed zawarciem umowy sprzedaży Użytkowania wieczystego Dłużnik zawrze umowę

zobowiązującą do sprzedaży Użytkowania wieczystego pod warunkiem nieskorzystania przez m.st. Warszawę z prawa pierwokupu.

- 1.7. Dłużnik zawrze umowę sprzedaży przenoszącą własność Nieruchomości Postępu i przenoszącą Użytkowanie Wieczyste z wybranym Oferentem na warunkach określonych w pkt III. 2. lub III.3. nie później niż w terminie 12 miesięcy, licząc od dnia doręczenia Dłużnikowi postanowienia stwierdzającego prawomocność postanowienia o zatwierdzeniu Układu.
- 1.8. Umowa sprzedaży przenosząca własność Nieruchomości Postępu i zobowiązująca do przeniesienia własności Użytkowania Wieczystego może zostać poprzedzona zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży, pod warunkiem że jej postanowienia nie będą sprzeczne z Układem, z uwzględnieniem pkt III.1.7.

## **2. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ OFERENTA**

- 2.1. Dłużnik może sprzedać Nieruchomości Postępu i Użytkowanie Wieczyste na rzecz Oferenta, który przed uprawomocnieniem się postanowienia w przedmiocie zatwierdzenia układu zaoferuje warunki sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego umożliwiające wykonanie Układu.
- 2.2. Cena sprzedaży netto na rzecz Oferenta nie może być niższa niż Wartość oszacowania. Cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, jeżeli podatek ten będzie należny.

## **3. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ NABYWCY WYBRANEGO W PRZETARGU**

- 3.1. Jeżeli sprzedaż Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego na rzecz Oferenta wybranego w sposób określony w pkt III.2 nie będzie możliwa, Dłużnik podejmie próbę sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego na rzecz nabywcy wyłonionego w drodze Przetargu na zasadach określonych w pkt 3.2. – 3.10. W Przetargu nie będzie mógł wziąć udziału nabywca wyłoniony w sposób określony w pkt III.2, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży.
- 3.2. Dłużnik w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym doręczono mu zostanie postanowienie w przedmiocie stwierdzenia prawomocności postanowienia o zatwierdzeniu Układu, zamieści ogłoszenia o sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego w Internecie co najmniej na 3 portalach ogłoszeniowych dotyczących nieruchomości, wyznaczając termin do składania ofert zakupu Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego nie krótszy niż 2 tygodnie od dnia ukazania się ogłoszeń. Oferty będą mogły dotyczyć nabycia Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 oraz Użytkowania Wieczystego łącznie.
- 3.3. Dłużnik w ogłoszeniu o sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego określi warunki, które musi spełniać oferta oraz wskaże co najmniej: termin, sposób składania ofert oraz cenę minimalną sprzedaży.
- 3.4. Z nabywcą wybranym w Przetargu, Dłużnik zawrze umowę sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego na warunkach określonych w Układzie, wybranej ofercie oraz Regulaminie Przetargu. Kopię umowy sprzedaży (oraz, jeśli zostanie zawarta, umowy przedwstępnej sprzedaży) Dłużnik

niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży (w przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży w ciągu 3 dni od dnia jej zawarcia), prześle Nadzorcy Wykonania Układu.

- 3.5. Dłużnik zobowiązany jest dołożyć wszelkich starań w celu sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego w najkrótszym możliwym terminie. Jeżeli w Przetargu, o którym mowa powyżej, nie zostanie wybrana żadna oferta lub nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z wybranym podmiotem, Dłużnik zorganizuje kolejny Przetarg, z zastrzeżeniem pkt III.1.7.
- 3.6. Dłużnik dokona wyboru oferty według kryterium wysokości proponowanej ceny z zastrzeżeniem, że cena ta nie może być niższa od ceny określonej w pkt III.3.7. Oferta niespełniająca warunków wskazanych w Układzie, ogłoszeniu o sprzedaży i Regulaminie Przetargu, w szczególności złożona po terminie lub wskazująca cenę niższą od ceny określonej w pkt III.3.7., jak również oferta z innych przyczyn niedopuszczalna, podlega odrzuceniu przez Dłużnika bez wzywania oferenta do jej poprawienia lub uzupełnienia.
- 3.7. Cena wywoławcza netto sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego wynosić będzie 100% Wartości oszacowania - w I Przetargu. W II i kolejnych Przetargach może zostać obniżona do 75% Wartości oszacowania, chyba że z uzasadnionych przyczyn Nadzorca Wykonania Układu wyrazi zgodę na sprzedaż Nieruchomości po niższej cenie.
- 3.8. Cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, jeżeli podatek ten będzie należny.
- 3.9. Pozostałe zasady przeprowadzenia oraz warunki udziału w Przetargu zostaną określone w Regulaminie Przetargu, który zostanie umieszczony na stronie internetowej Nadzorcy wykonania układu najpóźniej w dniu ukazania się ogłoszenia o Przetargu.
- 3.10. Nieruchomości Postępu i Użytkowania Wieczystego mogą zostać sprzedane na rzecz wskazanego przez Dłużnika nabywcy lub nabywców wybranych z pominięciem procedury sprzedaży określonej w pkt. III, pod warunkiem uzyskania przez Dłużnika ceny nie niższej niż Wartość oszacowania.

#### **IV. SPŁATA WIERZYTELNOŚCI**

1. Dłużnik zapłaci na rzecz Wierzycieli 45% należności głównej. Należności odsetkowe oraz wszelkie pozostałe koszty dodatkowe (np. koszty procesu, koszty egzekucji etc.) w całości podlegają umorzeniu.
2. Zaspokojenie Wierzycieli nastąpi ze środków uzyskanych przez Dłużnika ze sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego, jednorazowo w terminie 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Dłużnika ceny, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy licząc od dnia doręczenia Dłużnikowi postanowienia stwierdzającego prawomocność postanowienia o zatwierdzeniu Układu.
3. W wypadku, gdyby dzień płatności wierzytelności układowych przypadał na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, dniem płatności jest najbliższy dzień roboczy. Termin zapłaty wierzytelności układowych zastrzeżony jest na korzyść Dłużnika, co oznacza, że mogą one zostać zapłacone wcześniej.
4. Środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego w pierwszej kolejności zostaną przekazane na spłatę wierzycieli nieobjętych Układem,

którym przysługują wierzytelności z tytułu emisji obligacji, zabezpieczone Hipoteką, a następnie na spłatę pozostałych wierzycieli nieobjętych Układem.

5. Jeżeli cena uzyskana ze sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego z jakichkolwiek powodów nie wystarczy na zaspokojenie wierzytelności objętych Układem, Dłużnik zobowiązany będzie do pozyskania brakującej kwoty z dowolnego źródła (w szczególności sprzedaży innego majątku, dokapitalizowania) celem zaspokojenia pozostałej części wierzytelności. W takim przypadku pozostała część wierzytelności objętych Układem (tj. niezaspokojona ze środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości Postępu i Użytkowania wieczystego) zostanie zaspokojona nie później niż w terminie 14 miesięcy licząc od dnia doręczenia Dłużnikowi postanowienia stwierdzającego prawomocność postanowienia o zatwierdzeniu Układu.

## **V. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA**

1. Osobą odpowiedzialną za wykonanie układu jest Dłużnik.
2. Dłużnik zobowiązany jest do przedkładania Nadzorcy wykonania Układu, w terminie przez niego wyznaczonym, miesięcznych sprawozdań z wykonywania Układu. Zakres sprawozdania zostanie określony przez Nadzorcę wykonania układu po uprawomocnieniu się postanowienia o zatwierdzeniu układu.