

Warszawa, dnia 17 października 2022 r.

Od:

SG Doradcy Restrukturyzacyjni Sp. z o.o.
ul. Giordana Bruna 9 lok. 37
02-594 Warszawa

wyznaczonego na zarządcę w postępowaniu wobec Dłużnika:

Embass City S.A. z siedzibą w Krakowie
ul. Św. Filipa 23/3
31-150 Kraków
KRS: 0000466353

Sygn. akt GRs: XVIII GRs 8/20

INFORMACJA DLA WIERZYCIELI

Działając w imieniu SG Doradcy Restrukturyzacyjni Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Zarządca”) zarządcy ustanowionego w postępowaniu sanacyjnym spółki Embass City S.A. z siedzibą w Krakowie, KRS: 0000466353 („Dłużnik”), na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XVIII Wydział gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych („Sąd”) z dnia 7 września 2020 r., sygnatura XVIII GR 59/20 oraz w związku z przyjęciem przez Zgromadzenie Wierzycieli uchwały z dnia 6 września 2022 r. oraz postanowieniem Sędziego-komisarza z dnia 6 września 2022 r. w przedmiocie stwierdzenia przyjęcia uchwały zgromadzenia wierzycieli o treści: *wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości dłużnika w toku postępowania sanacyjnego oraz zawarcie układu likwidacyjnego z możliwością przejęcia przez wierzycieli prawa własności nieruchomości („Postanowienie”)*, niniejszym przekazuję informację o planowanych czynnościach związanych z dalszym prowadzeniem postępowania restrukturyzacyjnego Dłużnika.

- (1) Wobec powzięcia informacji o uprawomocnieniu się Postanowienia Zarządca złożył zapytanie ofertowe do czynnych biegłych wpisanych na listę biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, w celu wyłonienia biegłego, który dokona ponownej wyceny nieruchomości wchodzących w skład majątku Dłużnika. Wycena ma obejmować (a) cenę rynkową netto nieruchomości; (b) cenę netto dla sprzedaży nieruchomości w ramach sprzedaży wymuszonej i (c) w wypadku części działek cenę rynkową netto na określoną datę (działki, co do których Dłużnik zawarł przed otwarciem restrukturyzacji umowy przedwstępnej/warunkowej sprzedaży) – zgodnie z Załącznikiem 1 do zapytania ofertowego. Termin na składanie ofert Zarządca ustalił na dzień 24 października 2022 r.
- (2) Po wyborze biegłego, co nastąpi do 28 października 2022 r., Zarządca zleci biegłemu sporządzenie opinii.
- (3) Po sporządzeniu przez biegłego opinii Zarządca w terminie ok. 2-3 tygodni:
 - (a) zaktualizuje Plan restrukturyzacyjny dla Dłużnika (a więc opis planowanych w toku postępowania czynności związanych z likwidacją majątku Dłużnika połączony ew. z innymi działaniami);

- (b) przygotuje Propozycje układowe
- (c) złoży wniosek do Sędziego-komisarza o zatwierdzenie Plan restrukturyzacyjnego;
- (d) złoży wniosek o wyrażenie przez Sędziego-komisarza zgody na sprzedaż wszystkich nieruchomości wchodzących w skład majątku Dłużnika (z zastrzeżeniem możliwości wyłączenia ze sprzedaży działek, co do których Dłużnik wcześniej zawarł umowy przedwstępnej/warunkowej sprzedaży) w trybie przetargu na zasadach określonych przez Zarządcę w propozycji regulaminu przetargu, który będzie poddany kontroli przez Sędziego-komisarza.

W tym miejscu Zarządca informuje, że obecnie sprzedaż nieruchomości jest możliwa tylko w stosunku do tych nieruchomości, co do których Sędzia-komisarz wydał postanowienie z dnia 3 września 2021 r. o zgodzie na sprzedaż, tj. prawa własności trzydziestu trzech nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nasy, gmina Biskupiec, o numerach ewidencyjnych działek 6/43, 6/44, 6/47, 6/48, 6/49, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/54, 6/55, 6/60, 6/61, 6/64, 6/65, 6/66, 6/112, 6/113, 6/115, 6/118, 6/119, 6/122, 6/123, 6/126, 6/132, 6/133, 6/134, 6/135, 6/136, 6/138, 6/139, 6/140, 6/141 wraz z udziałami w nieruchomościach stanowiących drogę dojazdową do danej nieruchomości lub z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej za cenę nie niższą niż wynikającą z iloczynu powierzchni i kwoty 74 (siedemdziesięciu czterech) złotych za każdy metr kwadratowy.

Sprzedaż tych nieruchomości może mieć miejsce tylko poprzez rzeczywistą zapłatę ceny sprzedaży (brak możliwości zapłaty ceny sprzedaży przez potrącenie). Co do innych działek Zarządca nie posiada zgody Sędziego-komisarza na ich sprzedaż i wystąpi o nią w trybie i w terminach wskazanych w niniejszej informacji.

- (4) W razie wydania zgody przez Sędziego-komisarza na sprzedaż nieruchomości zostanie ogłoszony przetarg publiczny prowadzony przez Sędziego-komisarza albo notariusza. Data i miejsce przetargu, regulamin przetargu, w tym zasady dopuszczenia do przetargu zostaną zamieszczone na stronie internetowej www.sgdr.pl oraz ogłoszone zwyczajowo na portalach internetowych.
- (5) W razie wyłonienia nabywcy na konkretną nieruchomość Zarządca wskazuje na następującą procedurę towarzyszącą przeniesieniu na nabywcę własności konkretnej nieruchomości:
 - (a) wyłonienie nabywcy w ramach przetargu i wpłata przez nabywcę 10% ceny sprzedaży za każdą nieruchomość;
 - (b) uzyskanie przez nabywcę, Zarządcę lub notariusza dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy sprzedaży (wypisy, wyrysy, zaświadczenia);
 - (c) zawarcie przedwstępnej/warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, pod warunkiem braku skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu;
 - (d) odczekanie 30 dni na oświadczenie KOWR;
 - (e) wpłata całości ceny sprzedaży przez nabywcę;
 - (f) zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości (w tym momencie przechodzi prawo własności nieruchomości);
 - (g) sporządzenie przez Zarządcę odrębnych projektów planów podziału sum uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (do ok. 3 tygodni od umowy sprzedaży danej nieruchomości) – **tylko w wypadku nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka;**

- (h) zatwierdzenie tych planów podziału sum uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przez Sędziego-komisarza – **tylko w wypadku nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka;**
- (i) obwieszczenie w MSiG o sporządzeniu planu podziału – **tylko w wypadku nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka;**
- (j) po „uprawomocnieniu się” planów podziału, wypłata sum uzyskanych ze sprzedaży na rzecz wierzycieli objętych tymi planami (zabezpieczonych rzeczowo) – **tylko w wypadku nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka.**

Powyższe informacje nie mają charakteru porady prawnej, mają charakter poglądowy i orientacyjny – opisane czynności i terminy są zależne od działania i decyzji szeregu podmiotów (m.in. Sędziego-komisarza, Sądu organów administracji samorządowej i rządowej). Mogą ulec zmianie, w szczególności wobec zmiany okoliczności w niniejszej sprawie. Sprzedaż nieruchomości może mieć miejsce tylko poprzez rzeczywistą zapłatę ceny sprzedaży (brak możliwości zapłaty ceny sprzedaży przez potrącenie).