



## GC Investment S.A. w upadłości układowej

### Plan Restrukturyzacyjny

w związku z wnioskiem GC Investment S.A. o ogłoszenie upadłości  
obejmującej możliwość zawarcia układu z wierzycielami  
z dnia 30 kwietnia 2014 roku

Katowice, 13 stycznia 2017 r.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

## SPIS TREŚCI

A. Wstęp.....	3
1. Sytuacja Dłużnika .....	3
2. Aktywa Dłużnika .....	3
3. Zobowiązania Dłużnika .....	6
4. Sposób restrukturyzacji .....	6
5. Wstępny harmonogram restrukturyzacji Spółki .....	6
B. Propozycje układowe Spółki GC Investment S.A. w upadłości układowej.....	7
C. Emisja obligacji .....	11
D. Program skupu akcji własnych .....	11
E. Plan naprawczy .....	14
F. Przepływy finansowe Spółki w roku 2016 .....	14
G. Podsumowanie .....	14
H. Oświadczenia Zarządu Spółki .....	15

## A. Wstęp

### 1. Sytuacja Dłużnika

Spółka giełdowa notowana na alternatywnym rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie GC Investment S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Katowicach („Dłużnik” lub „Spółka”) złożyła w dniu 30 kwietnia 2014 roku wniosek o otwarcie jej postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu z wierzycielami. Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach upadłość Spółki we wnioskowanym przez nią trybie została otwarta.

Spółka zaprzestała terminowej obsługi swoich zobowiązań, w szczególności nie wykupiła w terminie obligacji serii T oraz serii W. Od chwili złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Spółka nie prowadzi normalnej (statutowej) działalności operacyjnej; jej wielkość mierzona wielkością przychodów i zatrudnienia uległa istotnemu obniżeniu, a podejmowane przez nią działania nakierowane były od tego czasu na doprowadzenie do zwołania zgromadzenia wierzycieli i przekonania tych ostatnich do zawarcia sądowego porozumienia zakładającego restrukturyzację jej zobowiązań.

Spółka wymaga gruntownej restrukturyzacji – proces ten zapoczątkowany został jej otwartą deklaracją co do trudności w wywiązywaniu się z zobowiązań finansowych i złożeniem w/w wniosku. W niniejszym dokumencie zawarto założenia dalszej restrukturyzacji Spółki, której podstawowym elementem będzie zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu. Zarząd Spółki zakłada, że po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu o zatwierdzeniu układu układ zostanie niezwłocznie wykonany.

### 2. Aktywa Dłużnika

Zarząd Spółki szacuje, że łączna wartość aktywów Dłużnika wynosi 207 963 876,50 zł. Kwota ta została oszacowana metodą skorygowanych aktywów wg stanu na dzień 30.06.2016 r.

Aktywa Spółki stanowią:

<i>Stan na 30.06.2016</i>	<i>Wartość aktywa</i>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>37 039 756,98</i>
<i>Udziały i akcje jednostki podporządkowane</i>	<i>119 798 467,79</i>
<i>Udziały i akcje inne jednostki</i>	<i>7 314 683,65</i>
<i>Kasa</i>	<i>43 694,27</i>
<i>Bieżące rachunki bankowe</i>	<i>38 813,41</i>
<i>Inne krótkoterminowe aktywa pozostałe</i>	<i>1 669,94</i>
<i>Rozrachunki handlowe</i>	<i>5 172 724,55</i>
<i>Kaucje należne od odbiorców</i>	<i>812 429,20</i>
<i>Pozostałe rozrachunki</i>	<i>680 355,42</i>
<i>Towary- Nieruchomości</i>	<i>42 067 749,35</i>
<i>Produkcja w toku - Nieruchomości</i>	<i>977 461,67</i>
<i>Towary- Bonowice - przekazane do Gminy</i>	<i>1 418 725,00</i>
<i>VAT złe długi</i>	<i>1 197 345,28</i>
<b><i>Razem</i></b>	<b><i>216 563 876,50</i></b>



Zobowiązania osób trzecich zabezpieczone na majątku Spółki	-8 600 000,00
<b>Wartość aktywów Spółki po korekcie o zobowiązania osób trzecich zabezpieczone na majątku Spółki</b>	<b>207 963 876,50</b>

Przy wycenie poszczególnych składników aktywów kierowano się następującymi zasadami:

- Nieruchomości (inwestycyjne, towary i produkcję w toku) wyceniono zgodnie z bieżącą wyceną rzeczoznawcy majątkowego, przy uwzględnieniu wiedzy Zarządu w zakresie możliwości wykorzystania (zbycia) poszczególnych nieruchomości oraz przy uwzględnieniu wskaźnika korygującego na poziomie 95%;
- Udziały w jednostkach podporządkowanych i innych podmiotach wyceniono metodą skorygowanych aktywów netto;
- Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym wyceniono wg wartości nominalnej;
- Należności handlowe i pozostałe wyceniono w wartości nominalnej, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących należności wątpliwe.

W wycenie aktywów kierowano się konserwatyźmem i ostrożnością, starając się w ten sposób wykluczyć możliwość zawyżenia ich wartości.

Poniższa tabela prezentuje wartość nieruchomości należących bezpośrednio do Spółki GC Investment S.A. w upadłości układowej. Wartości te w dokonanej przez Spółkę wycenie zostały skorygowane wskaźnikiem 95%.

	<b>Wartość aktywa</b>	<b>Metoda wyceny</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>38 989 217,87</b>	
Rybnik 3-go Maja	155 000,00	operat rzeczoznawcy
Jaworzno (Wapniówka)	10 403 000,00	operat rzeczoznawcy
Katowice Warszawska 21	4 714 000,00	operat rzeczoznawcy
B-tom Nowy Dwór	2 073 633,33	operat rzeczoznawcy
Bytom Frycza Modrzewskiego	5 180 000,00	operat rzeczoznawcy + nakłady po dniu operatu
Jaworzno Kanty	1 329 000,00	operat rzeczoznawcy
Katowice Ligocka lokal mieszkalny	125 000,00	operat rzeczoznawcy
Katowice Ligocka nieruchomość Niezabudowana	3 625 000,00	operat rzeczoznawcy
Katowice Astrów	11 384 584,54	operat rzeczoznawcy skorygowany o informacje wynikające z wiedzy Zarządu na temat nieruchomości
<b>Towary i produkcja w toku</b>	<b>45 310 748,44</b>	
Jaworzno Elektryków	9 640 497,11	operat rzeczoznawcy skorygowany o informacje wynikające z wiedzy Zarządu na temat nieruchomości
Knurów	69 600,00	operat rzeczoznawcy
Bytom Kamienna	209 600,00	operat rzeczoznawcy
Tarnowskie Góry Zagórska	386 000,00	operat rzeczoznawcy

<i>Zendek Mierzęcice</i>	<i>594 000,00</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Bytom Strzelców Bytomskich</i>	<i>3 063 269,14</i>	<i>operat rzeczoznawcy skorygowany o informacje wynikające z wiedzy Zarządu na temat nieruchomości</i>
<i>Katowice Rzepakowa</i>	<i>2 193 000,00</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Zabrze Korczoka</i>	<i>11 878 000,00</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Bytom Nowy Dwór II</i>	<i>66 776,89</i>	<i>brak wyceny</i>
<i>Jaworzno Grunwaldzka</i>	<i>2 753 570,09</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Katowice Reja</i>	<i>861 901,21</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Boniowice</i>	<i>5 111 750,00</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Grudziądz</i>	<i>6 104 876,98</i>	<i>operat rzeczoznawcy skorygowany o informacje wynikające z wiedzy Zarządu na temat nieruchomości</i>
<i>Bytom Zabrzeńska</i>	<i>1 349 000,00</i>	<i>operat rzeczoznawcy</i>
<i>Ruda Śląska 1-go Maja</i>	<i>1 028 907,02</i>	<i>operat rzeczoznawcy + nakłady po dniu operatu</i>

Poniższa tabela prezentuje wartość nieruchomości należących do Spółek z Grupy Kapitałowej GC Investment S.A. w upadłości układowej. Wartości te w dokonanej przez Spółkę wycenie zostały skorygowane wskaźnikiem 95%.

<b>Nazwa firmy</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Wartość nieruchomości</b>
<i>GC Investment SA Baupol spółka komandytowo-akcyjna</i>	<i>Sosnowiec, ul. Braci Mieroszewskich</i>	<i>5 134 000,00</i>
<i>GC Investment SA Baupol spółka komandytowo-akcyjna</i>	<i>Bytom, ul. Nowy Dwór (Południe)</i>	<i>1 275 000,00</i>
<i>Galeria Południe Sp. z o.o.</i>	<i>Katowice, ul. Kolejowa 59</i>	<i>14 958 000,00</i>
<i>Galeria Południe Sp. z o.o.</i>	<i>Jaworzno, ul. Grunwaldzka /ul. Nowoszczałowska</i>	<i>1 075 000,00</i>
<i>Galeria Południe Sp. z o.o.</i>	<i>Boniowice - Gmina Zbrostawice</i>	<i>4 348 000,00</i>
<i>Galeria Południe Sp. z o.o.</i>	<i>Tarnowskie Góry, ul. Zagórska / Opolska</i>	<i>1 218 128,40</i>
<i>PKS w Katowicach S.A.</i>	<i>Tarnowskie Góry, ul. Zagórska / Opolska</i>	<i>2 273 871,60</i>
<i>PKS w Katowicach S.A.</i>	<i>Bytom, ul. Nowy Dwór (Północ)</i>	<i>13 248 625,00</i>
<i>PKS w Katowicach S.A.</i>	<i>Bytom, ul. Nowy Dwór (Północ)</i>	<i>12 449 000,00</i>
<i>Armada Nowy Dwór Sp. z o.o. (33% udziałów)</i>	<i>Bytom, ul. Nowy Dwór (Południe)</i>	<i>7 350 000,00</i>
<i>Armada Nowy Dwór Sp. z o.o. (33% udziałów)</i>	<i>Bytom, ul. Nowy Dwór (Południe)</i>	<i>349 667,00</i>
<i>Heban Apartamenty Sp. z o.o.</i>	<i>Boniowice - Gmina Zbrostawice</i>	<i>6 389 000,00</i>
<i>Armada Development S.A.</i>	<i>Bytom Szyby Rycerskie</i>	<i>14 475 000,00</i>
<i>GOLF APARTAMENTY II</i>	<i>Bytom Zabrzeńska</i>	<i>21 284 230,00</i>
<i>GOLF APARTAMENTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</i>	<i>Bytom Zabrzeńska</i>	<i>63 111 500,00</i>



Armada Development S.A.	Bytom Szyb Krystyna	13 626 000,00
Armada Development S.A.	Bytom Zabrzeńska	2 601 500,00
<b>Razem:</b>		<b>185 166 522,00</b>

### 3. Zobowiązania Dłużnika

Zobowiązania Dłużnika zostały ujęte na liście wierzytelności, sporządzonej dla celów postępowania upadłościowego. Łączna kwota zobowiązań Dłużnika objętych listą wierzytelności, złożoną do akt sprawy przez Nadzorcę Sądowego w dniu 8 czerwca 2016 r. wynosi 195.357.034,98 zł. Ponieważ lista nie jest na chwilę sporządzenia niniejszego Planu Restrukturyzacyjnego prawomocna (nadal rozpatrywane są sprzeciwy wierzycieli co do kwot umieszczenia na liście lub nie umieszczenia na niej), kształt listy jak i wartość objętych nią wierzytelności mogą ulec zmianie. Jednocześnie zmianie ulec może ilościowy i wartościowy podział wierzycieli na Grupy, gdyż zależeć on będzie od ostatecznego kształtu listy wierzycieli. Poziom zaspokojenia wierzycieli w poszczególnych Grupach możliwy będzie także do określenia dopiero po uprawomocnieniu się listy, stąd poniżej, w szczególności w Propozycjach układowych, przyjęto wartość wierzytelności z w/w listy wierzytelności.

### 4. Sposób restrukturyzacji

Zarząd Spółki zakłada, że restrukturyzacja Spółki i jej zobowiązań wymaga:

- 1) zawarcia układu z wierzycielami w ramach postępowania upadłościowego, co spowoduje obniżenie wartości zobowiązań, w tym poprzez konwersję wierzytelności na akcje Spółki nowej emisji;
- 2) wykonania układu, co spowoduje znaczące zmiany w akcjonariacie Spółki na skutek konwersji długu na akcje Spółki oraz uwalni możliwość zarządzania aktywami Spółki (Spółka w tym zakresie proponuje zbywanie aktywów w cenach rynkowych, ale akcjonariusze Spółki – w tym w szczególności obecni jej wierzyciele, którzy nimi się staną – będą mogli zdecydować o innym sposobie zarządzania jej majątkiem);
- 3) podjęcia przez akcjonariuszy Spółki kluczowych decyzji co do dalszego sposobu prowadzenia przedsiębiorstwa Spółki, a w tym (i) zbywania lub rozwijania aktywów Spółki, (ii) realizacji Programu Skupu akcji własnych, (iii) zmian w ramach Grupy Kapitałowej Spółki, (iv) dalszej restrukturyzacji zobowiązań Spółki.

### 5. Wstępny harmonogram restrukturyzacji Spółki

Zarząd Spółki zakłada, że restrukturyzacja Spółki i jej zobowiązań będzie przebiegała wg następującego projektowanego harmonogramu:

L.p.	Zdarzenie / Czynność	Planowany termin	Komentarz
1.	Zgromadzenie wierzycieli – zawarcie układu.	II kwartał 2017 r.	Niezwłocznie po uprawomocnieniu się listy wierzytelności.
2.	Zatwierdzenie układu przez Sąd.	Do 14 dni od zgromadzenia	

		wierzycieli.	
3.	Uprawnoczenie się postanowienia o zatwierdzeniu układu – wejście układu w życie.	7 dni od dnia zatwierdzenia albo po rozpoznaniu środków zaskarżenia.	
4.	Rejestracja emisji akcji z konwersji wierzytelności.	Z chwilą wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do rejestru przedsiębiorców KRS na podstawie prawomocnego postanowienia o zatwierdzeniu układu.	
5.	Emisja obligacji Spółki – konwersja długów układowych wobec spółek zależnych na obligacje.	7 dni od dnia zatwierdzenia albo po rozpoznaniu środków zaskarżenia.	Termin wykupu obligacji nie krótszy niż wynikający z układu.
6.	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.	7 dni od dnia zatwierdzenia albo po rozpoznaniu środków zaskarżenia.	Porządek obrad przewidujący co najmniej: 1) Zmiany w Radzie Nadzorczej; 2) Program Skupu akcji własnych.
7.	Splata wierzycieli Grupy I.	W terminach wynikających z układu.	
8.	Realizacja Programu Skup akcji własnych.	W terminach wynikających z uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia.	Zasady skupu powinny uwzględniać płynność Spółki, która będzie zależna w głównej mierze od tempa zbywania aktywów lub pozyskania finansowania zewnętrznego

### **B. Propozycje układowe Spółki GC Investment S.A. w upadłości układowej**

Poniższe propozycje układowe („**Propozycje Układowe**”) zostały sporządzone przez GC Investment S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Katowicach („**Spółka**”) i zostały przyjęte uchwałą Zarządu Spółki z dnia 12 stycznia 2017 r.

Propozycje zostały sporządzone przez Spółkę celem ich przedstawienia wierzycielom Spółki oraz zawarcia układu w ramach postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu, toczącego się na podstawie postanowienia z dnia 2 grudnia 2014 r. Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział X Gospodarczy, wydanego do sygn. akt X GU 52/14/3.

Celem umożliwienia najpełniejszego zaspokojenia wierzycieli, proponowany jest układ następującej treści:

## Grupy wierzycieli

1. Wierzytelności objęte układem zaspokajane będą w obrębie poszczególnych grup, do których należał będzie dany wierzyciel.
2. Dla potrzeb niniejszych Propozycji Układowych wyróżnia się następujące grupy wierzycieli:
  - 2.1. **Grupa I** - wierzyciele Spółki, których wartość wierzytelności, powstałych do dnia ogłoszenia upadłości, nie przekracza 10.000 zł. Do grupy tej zaliczają się również wierzyciele, których wierzytelności, spełniające kryteria wskazane w zdaniu poprzedzającym, zostały zabezpieczone na mieniu Spółki w zakresie, w jakim nie zostały objęte z mocy prawa układem, pod warunkiem zgody wierzyciela na objęcie tych wierzytelności układem.
  - 2.2. **Grupa II** - wierzyciele Spółki, których wartość wierzytelności, nabytych do dnia ogłoszenia upadłości, przekracza 10.000 zł i które zostały zabezpieczone na mieniu Spółki, w zakresie, w jakim nie zostały one z mocy prawa objęte układem - pod warunkiem zgody wierzyciela na objęcie tych wierzytelności układem;
  - 2.3. **Grupa III** - wierzyciele Spółki inni niż wierzyciele zaliczani do Grupy I, Grupy II albo Grupy IV, których wartość wierzytelności przekracza 10.000 zł, a w szczególności:
    - (a) wierzyciele Spółki, których wierzytelności nie są zabezpieczone;
    - (b) wierzyciele, w tym obligatariusze Spółki, których wierzytelności zostały zabezpieczone wyłącznie na mieniu osób trzecich;
    - (c) wierzyciele Spółki, których wierzytelności są zabezpieczone na mieniu Spółki, w zakresie, w jakim zostały one z mocy prawa objęte układem.
  - 2.4. **Grupa IV** - wierzyciele Spółki będący spółkami zależnymi i stowarzyszonymi (w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości) względem Spółki, których wierzytelności zostały z mocy prawa objęte układem lub które nie zostały z mocy prawa objęte układem, pod warunkiem zgody wierzyciela na objęcie tych wierzytelności układem.
3. Jeden wierzyciel, posiadający wiele wierzytelności, może zostać zaliczony do różnych grup wierzycieli, w zależności od rodzaju wierzytelności, które mu przysługują oraz kryteriów wyodrębnienia danej grupy.

## Warunki wspólne dla wszystkich wierzycieli

### 1. Postanowienia ogólne

W zależności od tego, do której grupy należy wierzyciel, Propozycja Układowa może obejmować:

- (a) redukcję sumy długów – poprzez redukcję kwoty należności głównej;
- (b) odroczenie wykonania zobowiązań;
- (c) redukcję sumy długów – poprzez umorzenie należności ubocznych, a w szczególności odsetek i kosztów postępowań sądowych, zabezpieczających i egzekucyjnych;
- (d) konwersję wierzytelności na akcje Spółki;
- (e) wszystkie lub wybrane z powyższych.



## **2. Świadczenia pieniężne.**

- 2.1. Wszystkie świadczenia pieniężne należne wierzycielom z Grupy I i Grupy IV tytułem zaspokojenia wierzytelności objętych układem w zakresie kwot należności głównych oraz odsetek od należności głównych (ustawowych i umownych) zostaną zaspokojone wyłącznie poprzez płatność kwot pieniężnych w wysokości stanowiącej określony procent danej wierzytelności podlegającej zaspokojeniu zgodnie z układem.
- 2.2. Przyjęcie układu przez wierzycieli oznacza wyrażenie zgody na zaspokojenie wierzytelności objętych układem w formie świadczeń pieniężnych określonych treścią układu.
- 2.3. W zakresie, w jakim Propozycje Układowe nie przewidują pełnego zaspokojenia wierzytelności (redukcja sumy długu), wierzytelności poszczególnych wierzycieli objęte układem podlegają redukcji z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu.
- 2.4. Obligacje wyemitowane przez Spółkę przed dniem ogłoszenia upadłości ulegają umorzeniu w Dniu Zamiany.
- 2.5. Zabezpieczenia ustanowione na mieniu Spółki oraz osób trzecich dla zabezpieczenia wierzytelności objętych układem i podlegających konwersji na akcje Spółki, w tym hipoteki i zastawy rejestrowe, wygasają z Dniem Zamiany. Zabezpieczenia wierzytelności objętych układem i niepodlegających konwersji na akcje Spółki, w tym hipoteki i zastawy rejestrowe, wygasają z chwilą dokonania spłaty wierzytelności objętej zabezpieczeniem.

## **3. Konwersja wierzytelności na akcje Spółki.**

- 3.1. W przypadku, jeśli Propozycje Układowe obejmują konwersję wierzytelności na akcje Spółki, konwersja nastąpi z chwilą rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w oparciu o prawomocne postanowienie o zatwierdzeniu układu („Dzień Zamiany”).
- 3.2. Konwersja wierzytelności na akcje Spółki stanowi konwersję, o której mowa w art. 270 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, wobec czego, zgodnie z art. 294 ust. 3 tej ustawy, prawomocnie zatwierdzony układ zastępuje określone w ustawie z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych czynności związane z podwyższeniem kapitału zakładowego i objęciem akcji. Układ wraz z odpisem prawomocnego postanowienia sądu o zatwierdzeniu układu stanowi podstawę wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
- 3.3. Konwersja wierzytelności na akcje Spółki nie obejmuje wierzytelności przysługujących wierzycielom zaliczanym do Grupy II, będącym spółkami zależnymi i spółkami stowarzyszonymi ze Spółką, które zostaną zaspokojone na zasadach przewidzianych dla wierzytelności Grupy IV.
- 3.4. W wyniku konwersji wierzytelności na Akcje kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o kwotę nie mniejszą niż 89.349.494,00 zł (osiemdziesiąt dziewięć milionów trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote 0/100) poprzez emisję nie mniej niż 89.349.494 (osiemdziesiąt dziewięć milionów trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery) akcji zwykłych imiennych serii E, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty 0/100) każda („Akcje”). Wyżej wymienione ilości i kwoty wynikają z objęcia układem wierzycieli z Grup I, III i IV i nie obejmują wierzycieli z Grupy II, którzy bez ich zgody nie mogą zostać objęci układem.
- 3.5. Akcje będą zdematerializowanymi akcjami zwykłymi na okaziciela.



- 3.6. Konwersja wierzytelności na Akcje nastąpi po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 zł (jeden złoty 0/100).
- 3.7. Akcje wyemitowane w drodze konwersji wierzytelności na akcje Spółki podlegać będą dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu New Connect prowadzonym przy Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w terminie 6 miesięcy od Dnia Zamiany (data złożenia wniosku Zarządu Spółki o wprowadzenie akcji serii E do obrotu publicznego w Alternatywnym Systemie Obrotu).
- 3.8. Akcje będą uczestniczyć w dywidendzie od dnia 1 stycznia 2018 r., tj. za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2018 r.
- 3.9. Z uwagi na niepodzielność akcji, w przypadku, jeśli na skutek konwersji wierzytelności na Akcje wierzytelność nie zostanie zaspokojona w całości, w pozostałym zakresie niezaspokojonym podlega ona umorzeniu.
- 3.10. Przyjęcie układu przez wierzycieli oznacza wyrażenie zgody na warunki konwersji wierzytelności na akcje Spółki dla wszystkich uprawnionych wierzycieli, zgodnie z treścią układu.

## **Warunki dla poszczególnych grup wierzycieli**

### **1. Grupa I**

- 1.1. Wierzytelności podlegają redukcji do kwoty stanowiącej 80% (osiemdziesiąt procent) należności głównej, w skutek czego wierzytelności w zakresie wszelkich należności ubocznych, w tym odsetek, kosztów postępowań sądowych, zabezpieczających i egzekucyjnych, podlegają umorzeniu w całości.
- 1.2. Spłata wierzytelności nastąpi w ramach jednorazowego świadczenia pieniężnego, w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o zatwierdzeniu układu.

### **2. Grupa II**

- 2.1. Wierzytelności w zakresie należności ubocznych w postaci kosztów postępowań sądowych, zabezpieczających i egzekucyjnych, podlegają umorzeniu w całości.
- 2.2. Wierzytelności w zakresie należności głównej w całości oraz w zakresie należności ubocznych w postaci odsetek (ustawowych i umownych) podlegają konwersji na akcje Spółki.

### **3. Grupa III**

- 3.1. Wierzytelności podlegają redukcji do kwoty stanowiącej 70% (osiemdziesiąt procent) należności głównej, przez co wierzytelności w zakresie wszelkich należności ubocznych, w tym odsetek, kosztów postępowań sądowych, zabezpieczających i egzekucyjnych, podlegają umorzeniu w całości.
- 3.2. Wierzytelności zredukowane na zasadach wskazanych w punkcie 3.1. w całości podlegają konwersji na akcje Spółki.

- 3.3. Konwersja wierzytelności na akcje Spółki nie obejmuje wierzytelności przysługujących wierzycielom zaliczanym do Grupy III, będącym spółkami zależnymi względem Spółki, które zostaną zaspokojone na zasadach przewidzianych dla wierzytelności Grupy IV.

#### **4. Grupa IV**

- 4.1. Wierzytelności podlegają redukcji do kwoty stanowiącej 60% (sześćdziesiąt procent) należności głównej, przez co wierzytelności w zakresie wszelkich należności ubocznych, w tym odsetek, kosztów postępowań sądowych, zabezpieczających i egzekucyjnych, podlegają umorzeniu w całości.
- 4.2. Spłata wierzytelności nastąpi w ramach jednorazowego świadczenia pieniężnego, w terminie 60 (sześćdziesiąt miesięcy) od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o zatwierdzeniu układu.

#### **C. Emisja obligacji**

Zarząd Spółki proponuje, aby zaspokojenie wierzycieli z Grupy IV odbyło się poprzez wzajemne potrącenie świadczenia pieniężnego mającego stanowić zaspokojenie tej Grupy z obowiązkiem zapłaty wierzycieli przypisanych do tej Grupy wynikającym z objęcia przez nich obligacji serii AW Spółki. Zarząd Spółki proponuje aby wymienione potrącenie nastąpiło niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia o zawarciu układu i procedowane było w tym samym czasie co kwestie techniczne związane z rejestracją podwyższenia kapitału akcyjnego Spółki. Na tę okoliczność Zarząd Spółki przygotował projekty uchwał w sprawie emisji obligacji serii AW oraz Warunki Emisji Obligacji tej serii, które stanowią Załącznik nr 1 do niniejszego Planu Restrukturyzacyjnego.

W ocenie Zarządu Spółki proponowane rozwiązanie w zakresie zaspokojenia spółek zależnych od Dłużnika, w świetle braku prawnej możliwości zaspokojenia tych podmiotów w sposób analogiczny jak wierzycieli z Grupy III, pozwala na wykonanie i realizację propozycji układowych dla tej (IV) Grupy wierzycieli, a jednocześnie kładzie nacisk na podnoszenie wartości majątku Grupy Kapitałowej, bowiem dopiero po zakończeniu realizacji Programu Skupu akcji własnych, Spółka będzie mogła wykupić wyemitowane dla podmiotów z nią powiązanych obligacje, tym samym uzależnione to będzie od realizacji innych jej zobowiązań wobec innych niepowiązanych wierzycieli.

Analogicznie jak w przypadku Programu Skupu akcji własnych przyszli akcjonariusze Spółki będą mogli zdecydować o formie rozliczenia się Spółki z podmiotami powiązanymi. Przejęcie kontroli przez nowych akcjonariuszy nad Spółką w sensie praktycznym oznaczać też będzie przejęcie kontroli nad jej Grupą Kapitałową i swobodę decydowania o sposobie nimi zarządzania.

Załącznik nr 1: Projekt Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji obligacji imiennych serii AW oraz Warunki Emisji Obligacji serii AW Spółki wraz z projektami załączników.

#### **D. Program skupu akcji własnych**

Po przyjęciu układu przez wierzycieli oraz jego zatwierdzeniu przez Sąd, Zarząd Spółki podejmie działania zmierzające do wdrożenia Programu Skupu akcji własnych („**Program Skupu**”).



Podstawą przystąpienia do realizacji Programu Skupu będzie uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. W terminie 7 dni od dnia zatwierdzenia układu albo po rozpoznaniu środków zaskarżenia, Zarząd GCI zwoła Walne Zgromadzenie, którego porządek obrad obejmował będzie między innymi projekt uchwały o uruchomieniu w Spółce Programu Skupu, zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej:

- Program Skupu obejmie akcje Spółki w liczbie odpowiadającej liczbie akcji wyemitowanych przez Spółkę w związku z wykonaniem układu.
- Do udziału w Programie Skupu uprawnieni będą byli wierzyciele Spółki, którym zostaną wydane akcje Spółki w ramach konwersji wierzytelności na akcje, przy czym każdy Wierzyciel uprawniony będzie do sprzedaży w ramach Programu Skupu jedynie takiej liczby akcji GCI, jaka została mu wydana w ramach konwersji wierzytelności na akcje Spółki.
- Nabywanie akcji przez GCI w związku z realizacją Programu Skupu następować będzie celem ich umorzenia (art. 361 § 1 pkt 5 KSH).
- Program Skupu będzie trwał 5 lat.
- Program Skupu zakłada nabycie przez Spółkę w ciągu każdego roku nie mniej niż 20 % liczby akcji jaka została wydana danemu wierzycielowi w ramach konwersji wierzytelności na akcje Spółki, po następujących cenach i wg niżej opisanych zasad:

L.p.	Okres po Dniu Konwersji / Okres po uprawomocnieniu się postanowienia o zawarciu układu	Cena jednostkowa akcji GCI
1.	Pierwsze 12 miesięcy – Skup w 12 miesiącu	<b>0,80 zł</b> (osiemdziesiąt groszy) za akcję GCI
2.	13 miesiąc do 24 miesiąca – Skup w 24 miesiącu	<b>1,10 zł</b> (jeden złoty 10/100) za akcję GCI
3.	25 miesiąc do 36 miesiąca – Skup w 36 miesiącu	<b>1,15 zł</b> (jeden złoty 15/100) za akcję GCI
4.	37 miesiąc do 48 miesiąca – Skup w 48 miesiącu	<b>1,20 zł</b> (jeden złoty 20/100) za akcję GCI
5.	49 miesiąc do 60 miesiąca – Skup w 60 miesiącu	<b>1,30 zł</b> (jeden złoty 30/100) za akcję GCI

Warunkiem przeprowadzenia skupu będzie w każdym okresie posiadanie przez Spółkę odpowiedniej ilości na ten cel niezbędnych środków finansowych. Spółka zobowiązuje się do skupu wszystkich akcji wyemitowanych w drodze konwersji długu (zaspokojenia wierzycieli) dopuszczonych do obrotu publicznego wg poniższego harmonogramu, w podanych datach, ilościach i cenach:

## I Skup

realizację uchwały o skupie akcji własnych w ilości co najmniej 20 procent akcji wyemitowanych w drodze konwersji za cenę nie niższą niż 0,80 zł za akcję, poprzez złożenie takiej woli i jej podtrzymanie przez dłużnika w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych i zabezpieczenie na ten cel niezbędnych środków finansowych (depozyt).

## **II Skup**

W okresie do 24 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, poprzez realizację uchwały o skupie akcji własnych w ilości co najmniej 20 procent akcji wyemitowanych w drodze konwersji za cenę nie niższą niż 1,10 zł za akcję, poprzez złożenie takiej woli i jej podtrzymanie przez dłużnika w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych i zabezpieczenie na ten cel niezbędnych środków finansowych (depozyt).

## **III Skup**

W okresie do 36 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, poprzez realizację uchwały o skupie akcji własnych w ilości co najmniej 20 procent akcji wyemitowanych w drodze konwersji za cenę nie niższą niż 1,15 zł za akcję, poprzez złożenie takiej woli i jej podtrzymanie przez dłużnika w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych i zabezpieczenie na ten cel niezbędnych środków finansowych (depozyt).

## **IV Skup**

W okresie do 48 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, poprzez realizację uchwały o skupie akcji własnych w ilości co najmniej 20 procent akcji wyemitowanych w drodze konwersji za cenę nie niższą niż 1,20 zł za akcję, poprzez złożenie takiej woli i jej podtrzymanie przez dłużnika w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych i zabezpieczenie na ten cel niezbędnych środków finansowych (depozyt).

## **V Skup**

W okresie do 60 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, poprzez realizację uchwały o skupie akcji własnych w ilości wszystkich akcji wyemitowanych w drodze konwersji, pozostałych po dokonanych uprzednio 4 skupach akcji wyemitowanych w drodze konwersji za cenę nie niższą niż 1,30 zł za akcję, poprzez złożenie takiej woli i jej podtrzymanie przez dłużnika w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych i zabezpieczenie na ten cel niezbędnych środków finansowych (depozyt).

## **Zastrzeżenia do Programu Skupu**

Akcje znajdujące się w Dniu Zamiany w obrocie publicznym oraz akcje przyszłych emisji (poza akcjami wyemitowanymi w drodze konwersji) nie są i nie będą automatycznie objęte Programem Skupu, a ich skup i ewentualne umorzenie nie może nastąpić wcześniej aniżeli umorzenie akcji wyemitowanych w drodze konwersji długu. Akcje przyszłych emisji nie mogą być również uprzywilejowane pod względem głosu jak



i prawa do dywidendy. Akcje przyszłych emisji nie mogą również uczestniczyć w prawie do dywidendy przed zakończeniem Programu skupu akcji własnych dłużnika.

Dłużnik może w każdej chwili – poza I Skupem – zadeklarować wolę odkupu większej liczby akcji aniżeli 20 procent akcji wyemitowanych w drodze konwersji, wówczas o tyle procent – w razie złożenia takiej deklaracji przez Spółkę (dotyczy II, III i IV Skupu) pomniejsza się jej zobowiązanie do odkupu w kolejnych okresach (Skupach).

Jeśli w danym okresie realizacji Programu Skupu akcji własnych podaże akcji zadeklarowanych przez akcjonariuszy do skupu przekroczy wartość minimalną (20 procent) lub wartość zadeklarowaną przez Spółkę w okresie II, III lub IV ale wyższą niż wartość minimalna, wówczas zlecenia sprzedaży akcjonariuszy (obecnie wierzycieli) zostaną proporcjonalnie zredukowane, a w razie gdyby po zredukowaniu zlecenia pozostały części ułamkowe, to akcje objęte skupem zaokrągla się do jedności w dół.

#### **E. Plan naprawczy**

Ze względu na fakt, iż przygotowany dla Spółki Plan naprawczy jest obszernym dokumentem wraz z do niego załącznikami w całości stanowi Załącznik nr 2 do Planu Restrukturyzacji.

#### **F. Przepływy finansowe Spółki w roku 2016**

Załącznik nr 3 – ze względu na fakt przygotowywania wstępnych wyników Spółki za rok 2016, dokument ten zostanie dołączony do niniejszego Planu i do akt sprawy upadłościowej najpóźniej do 20 stycznia br.

#### **G. Podsumowanie**

Niniejszym dokumentem i załącznikami do niego Zarząd Spółki przedstawił Plan jej restrukturyzacji. W ocenie Zarządu Dłużnika, bez pozyskania środków zewnętrznych, nie ma możliwości zaproponowania innych rozwiązań układowych, w tym zaspokojenia większości wierzycieli w gotówce. Do chwili opracowania Planu Zarządowi Spółki nie udało się w tym kierunku zakończyć żadnych z prowadzonych w tej kwestii negocjacji. Ponieważ majątek Spółki stanowią nieruchomości i aktywa finansowe w postaci akcji i udziałów w budowlanych spółkach zależnych, propozycje układowe opierają się prawie wyłącznie (poza minimalną kwotą pieniędzy przeznaczoną dla wierzycieli z Grupy I) na majątku nieruchomym, co do którego zarząd Spółki zaproponował, aby w całości przeznaczyć go na sprzedaż, a tak pozyskane środki na realizację Programu Skupu akcji własnych, pomimo tego, że ma on przeświadczenie, że w dłuższym terminie połączenie zbywania aktywów z ich wybiórczym dewelopowaniem mogłoby przysporzyć Spółce i jej akcjonariuszom więcej przychodów i dochodów. Zarząd Spółki za cel jednak postawił sobie jak najszybsze wykonanie układu z wierzycielami, a następnie stworzenie im warunków do przejęcia zarządzania Grupą Kapitałową i realizację ich wizji restrukturyzacji lub alternatywnie stworzenie warunków do realizacji Programu Skupu akcji własnych mającego stanowić dopełnienie zawartego między Spółką a jej wierzycielami układu.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, że przedstawiony Plan Restrukturyzacji Spółki będzie chciał poddać krytyce Rady Wierzycieli oraz Sędziego – Komisarza prowadzącego sądowe postępowanie upadłościowe Spółki. Ich ewentualne sugestie co do kierunku zmian Planu w tym propozycji układowych wzięte zostaną pod uwagę. Zarząd Spółki zastrzega, że propozycje układowe formalnie wskazane w niniejszym dokumencie mogą ulec minimalnej zmianie po opublikowaniu prawomocnej listy wierzycieli Spółki i/lub na skutek

ujawnionych w Planie oczywistych błędów rachunkowych (w tym w materiałach na bazie których tworzone zostały założenia). Propozycje układowe mogą ulec także zmianie w sytuacji ujawnienia się inwestora chcącego wesprzeć propozycje układowe Spółki lub zaproponować do nich rozwiązanie alternatywne zakładające na przykład spłatę wierzycieli Spółki w gotówce na poziomie oferowanym przez Inwestora. Niemniej Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż opracowany Plan Restrukturyzacji i składające się na niego Propozycje układowe – w obecnej sytuacji Spółki i przy braku wsparcia zewnętrznego – są najlepszym rozwiązaniem jakie może zostać zaproponowane ogółowi wierzycieli. Spółka z dużą starannością i ostrożnością oszacowała wartość swoich aktywów i gdyby okazało się że nie doszacowała ich wartości, przyszli jej akcjonariusze będą mogli także i przede wszystkim czerpać z tego korzyści czy to w postaci dywidend czy budowy wartości Spółki, oczywiście zakładając, że nie zdecydują się na odsprzedaż akcji Spółki w ramach Programu Skupu jej akcji własnych lub na rynku wtórnym w ramach zwykłych transakcji giełdowych.

#### **H. Oświadczenia Zarządu Spółki**

Zarząd Spółki przedkłada niniejszy Plan Restrukturyzacyjny, Propozycje Układowe oraz Plan Naprawczy w dobrej wierze w oparciu o posiadaną na dzień 30 grudnia 2016 roku wiedzę na temat stanu majątku Grupy Kapitałowej GC Investment S.A. w upadłości układowej, w szczególności na temat jego umownego i przymusowego obciążenia prawami na rzecz podmiotów trzecich, trwających egzekucji komorniczych, generowanych przez Grupę i istniejących zobowiązaniach oraz ryzyk gospodarczych mogących wystąpić w przyszłości, a mających potencjalnie wpływ na kondycję Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki zwraca również uwagę, że na w/w dzień w spółkach z Grupy Galeria Południe Sp. z o.o., Armada Zabrze 2 Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Katowicach S.A. nie ma ustanowionego zarządu ani innej skutecznej formy reprezentacji, a co do spółek Golf Apartamenty Sp. z o.o. oraz Golf Apartamenty 2 Sp. z o.o. toczą się z wniosków wierzycieli hipotecznych postępowania upadłościowe.

Propozycje Układowe i plany finansowe opracowane zostały głównie w oparciu o wyceny majątku nieruchomości dokonane przez powołanego do tego biegłego oraz konserwatywne propozycje biegłych rewidentów co do wyceny aktywów finansowych Grupy przy uwzględnieniu planowanych bieżących kosztów spółek Grupy i przewidywanym poziomie ściągalności należności. Na wartość nieruchomości Grupy utworzona została dodatkowo 5-procentowa rezerwa, która pomniejszyła majątek Grupy, na bazie którego sformułowane zostały Propozycje Układowe.

Zarząd Spółki informuje także, że Nadzorca Sądowy Spółki złożył we właściwych sądach pozwy na podstawie art. 127 i 128 PUiN, jak również prawdopodobnie w nawiązaniu do odpowiednich przepisów Kodeksu Cywilnego, ale zarząd Spółki nie zna treści tych pozwów, ani nie potrafi ocenić czy pozwy te będą miały jakiegokolwiek i ewentualnie jakie skutki dla trwającego postępowania upadłościowego układowego jak i zaspokojenia wierzycieli.

Zarząd Spółki uważa, że w długiej perspektywie najkorzystniejszym dla jej obecnych wierzycieli a w przyszłości jej nowych akcjonariuszy byłoby gromadzenie środków poprzez dewelopowanie wybranych projektów inwestycyjnych i ich sprzedaż po zakończeniu danej inwestycji. Tak osiągnane nadwyżki istotnie przekraczałyby kwoty, jakie Spółka planuje uzyskać ze zbywania nieruchomości stanowiących aktualnie majątek nieruchomy Grupy. Mając jednak na względzie konieczność wykonania układu z wierzycielami i realizację Programu Skupu akcji własnych w Planie Restrukturyzacyjnym założone jest, że wszystkie nieruchomości należące do Spółki i jej spółek zależnych trafią do sprzedaży, a tak pozyskane środki będą redystrybuowane do jej akcjonariuszy (wierzycieli którzy obejmą akcje tytułem zawarcia układu; z wyłączeniem jej aktualnych akcjonariuszy).



Zarząd Spółki zastrzega, iż do czasu odbycia Zgromadzenia Wierzycieli oraz głosowania nad przedłożonymi przez Spółkę Propozycjami Układowymi, przedstawiony wierzycielom Plan Restrukturyzacyjny oraz Propozycje Układowe mogą ulec zmianie, o czym zawsze poinformowani zostaną wierzyciele Spółki. Jednocześnie, w razie gdyby w Planie Restrukturyzacyjnym lub będącym jego częścią Planie Naprawczym ujawnione zostały błędy lub pomyłki wymagające skorygowania, stosowne korekty będą wprowadzane, o czym zawsze poinformowani zostaną wierzyciele Spółki. Zarząd Spółki zwraca ponadto uwagę, iż kilkakrotnie prosił największych wierzycieli Spółki, w tym członków Rady Wierzycieli o pomoc i czynny udział w opracowaniu propozycji układowych Spółki w wariantcie możliwie najkorzystniejszym dla wierzycieli objętych układem – niestety, ani poszczególni członkowie Rady Wierzycieli ani inni wierzyciele nigdy pomocy w opracowaniu propozycji nie udzielili ani nigdy nie zaproponowali jakichkolwiek rozwiązań układowych, w tym korzystniejszych dla nich od propozycji przygotowywanych przez Spółkę. Zarząd Spółki liczy na jak najszybsze przedstawienie nowych Propozycji Układowych Spółki Zgromadzeniu Wierzycieli i podjęcie przez wierzycieli decyzji o ich przyjęciu lub odrzuceniu do czego zarząd Spółki konsekwentnie dążył od dnia złożenia wniosku o otwarcie postępowania upadłościowego Spółki. Zarząd Spółki będzie namawiał wierzycieli pozaukładowych do przystąpienia do układu na proponowanych im warunkach i głosowania za jego poparciem. W ocenie Zarządu Spółki przyjęcie układu przez wierzycieli będzie dla nich korzystne oraz umożliwi dalsze funkcjonowanie Spółki w otoczeniu gospodarczym.

Katowice, dnia 13 stycznia 2017 r.

**GC INVESTMENT S.A.**  
**W UPADŁOŚCI UKŁADOWEJ**  
ul. Gen. Ż. W. Jankęgo 153, 40-515 Katowice  
tel. (032) 603-85-70 fax: (032) 603-85-71  
NIP: 954-22-56-255 Regon: 276244722  
(1)

  
Prezes Zarządu  
Dominik Staroń