

Warszawa, dnia 9 grudnia 2020 r.

**Obligatariusz obligacji serii F  
GANT DEVELOPMENT spółka akcyjna  
z siedzibą w Legnicy  
(dalej „Obligatariusz” lub łącznie „Obligatariusze”)**

Wnioskodawca: **CBT spółka akcyjna**  
z siedzibą w Warszawie  
Aleja Jana Pawła II 22  
00-133 Warszawa  
numer KRS: 0000457049

**WNIOSEK**

Działając w imieniu spółki pod firmą **CBT spółka akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres: Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa), wpisanej 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: 0000457049, NIP: 7010375515, REGON: 146623883 (dalej „**Administrator Hipoteki**”), będącej administratorem hipoteki umownej łącznej do kwoty 41.776.500,00 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych), ustanowionej na nieruchomościach lokalowych, położonych we Wrocławiu przy ul. Rynek 60, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: (i) WR1K/00277411/6, (ii) WR1K/00277407/5, (iii) WR1K/00277406/8, (iv) WR1K/00277404/4, (v) WR1K/00277403/7, (vi) WR1K/00277417/8, (vii) WR1K/00277409/9, oraz (viii) WR1K/00277412/3, stanowiących zabezpieczenie obligacji serii F wyemitowanych przez GANT DEVELOPMENT spółka akcyjna z siedzibą w Legnicy (adres: ul. Rynek 28, 59-220 Legnica), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 000025000, NIP: 6910201690, REGON: 390453104 (dalej „**Obligacje**”), z uwagi na zaplanowaną w najbliższym okresie przez Administratora Hipoteki wypłatę części środków wynikających z Obligacji, tj. niezwłocznie po dokonaniu wypłaty przez właściwego Komornika Sądowego środków wynikających z podziału sumy uzyskanej z egzekucji z zabezpieczającej Obligacji nieruchomości, której przedmiotem był lokal niemieszkalny położony we Wrocławiu przy ul. Rynek 60/U4, objęty księgą wieczystą o numerze WR1K/00277403/7, **niniejszym Administrator Hipoteki wnosi o wydanie przez Obligatariusza oświadczenia w formie pisemnej o wyrażeniu zgody na zmianę kolejności przeznaczenia kwoty wydzielonej przez Administratora Hipoteki do podziału pomiędzy Obligatariuszy poprzez wykorzystanie tej kwoty na częściowy wykup Obligacji, tj. na spłatę wynikającej z Obligacji części należności głównej i obniżenie wartości nominalnej każdej Obligacji zamiast spłaty należności ubocznych w postaci odsetek ustawowych oraz odsetek należnych zgodnie z warunkami emisji Obligacji (tzw. kuponu) oraz przesłanie ww. oświadczenia na adres Administratora Hipoteki.**



## UZASADNIENIE

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego pisma, wskutek przeprowadzonych w toku postępowań egzekucyjnych licytacji nieruchomości lokalowych doszło do sprzedaży przez Komornika Sądowego trzech z ośmiu zabezpieczonych lokali: (i) lokalu U4 w ramach pierwszej licytacji przeprowadzonej w dniu 9 marca 2020 roku za kwotę 1.040.000,00 zł (słownie: jeden milion czterdzieści tysięcy złotych) brutto; (ii) lokalu U7 w ramach drugiej licytacji przeprowadzonej w dniu 11 września 2020 roku za kwotę 3.333.000,00 zł (słownie: trzy miliony trzysta trzydzieści trzy tysiące złotych) brutto; oraz (iii) lokalu U6 w ramach pierwszej licytacji przeprowadzonej w dniu 25 września 2020 roku za kwotę 1.340.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta czterdzieści złotych) brutto.

Do dnia sporządzenia niniejszego pisma według najlepszej wiedzy Administratora Hipoteki wydany został jedynie plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości której przedmiotem był lokal U4, objęty księgą wieczystą o numerze WR1K/00277403/7. Wskazany plan podziału oczekuje na uprawomocnienie i dopiero wtedy nastąpi przekazanie przez Komornika Sądowego środków Administratorowi Hipoteki, pomniejszonych o odpowiednie opłaty zgodnie z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji (w tym podatek VAT). W zakresie pozostałych lokali nie zostały wyznaczone terminy ich licytacji. Ponadto, Administrator Hipoteki wskazuje, że w związku z ww. postępowaniami egzekucyjnymi regularnie przekazywane są Administratorowi Hipoteki przez Komornika Sądowego wpłaty z tytułu czynszów najmu zabezpieczonych lokali, które będą podlegały podziałowi pomiędzy Obligatariuszy.

Administrator Hipoteki zamierza w najbliższych miesiącach dokonać podziału na poszczególnych obligatariuszy Obligacji kwot dotychczas uzyskanych w związku z postępowaniami egzekucyjnymi prowadzonymi wobec nieruchomości lokalowych położonych we Wrocławiu przy ul. Rynek 60, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: (i) WR1K/00277411/6, (ii) WR1K/00277407/5, (iii) WR1K/00277406/8, (iv) WR1K/00277404/4, (v) WR1K/00277403/7, (vi) WR1K/00277417/8, (vii) WR1K/00277409/9, oraz (viii) WR1K/00277412/3, stanowiących zabezpieczenie Obligacji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa: **wydzieloną wierzycielom sumę należy zaliczać przede wszystkim na koszty postępowania, następnie na odsetki, a w końcu na sumę dłużną (tak art. 1026 § 3 Kodeksu postępowania cywilnego).** Natomiast, zgodnie z art. 451 § 1 Kodeksu cywilnego: **w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego.**

Mając na uwadze powyższe, Administrator Hipoteki nie jest uprawniony, bez uprzedniej zgody Obligatariuszy, do podjęcia samodzielnie decyzji o zmianie kolejności przeznaczenia kwoty wydzielonej do podziału, w tym do skorzystania z możliwości przeznaczenia tej kwoty na częściowy wykup Obligacji.

W opinii Administratora Hipoteki wypłata na rzecz Obligatariuszy należności z Obligacji zgodnie z kolejnością wskazaną w powołanych wyżej przepisach, tj. wypłaty w pierwszej kolejności części stosownych odsetek, może nieść ze sobą liczne ryzyka, w szczególności związane z nieposiadaniem przez każdego z Obligatariuszy wskazanych przez nich rachunków papierów wartościowych i rachunków pieniężnych. Oprócz powyższego, obowiązujące przepisy prawa nakładają na firmy inwestycyjne jedynie 5-letni obowiązek archiwizacji dokumentacji w związku z czym część z firm inwestycyjnych może nie być już w posiadaniu danych Obligatariuszy według

stanu na dzień ustalenia uprawnionych do wypłaty środków, który przypada w okresie znacznie wcześniejszym niż ostatnie 5 lat.

Wskazania wymaga, że łączna wartość rynkowa brutto nieruchomości lokalowych zabezpieczających roszczenia wynikające z Obligacji wynosi **24.069.580,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych) brutto**, a zatem nawet w przypadku sprzedaży wszystkich ośmiu zabezpieczonych lokali za sumę znacznie wyższą niż ww. łączna wartość nieruchomości brutto, kwota z tego tytułu w konsekwencji zapewne nie wystarczyłaby nawet na spłatę należności głównych z Obligacji. Co istotne, biorąc pod uwagę poprzednie licytacje, nieruchomości lokalowe zwykle sprzedawane są poniżej ich wartości wskazanej w operatach szacunkowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami przy licytacji nieruchomości w ramach prowadzonych egzekucji cena wywołania jest równa 3/4 (pierwsza licytacja) lub 2/3 (druga licytacja) sumy oszacowania, tj. wskazanej w operacie szacunkowym wartości rynkowej nieruchomości brutto. Co istotne, tylko jedna spośród dotychczas sprzedanych nieruchomości lokalowych stanowiących zabezpieczenie Obligacji została sprzedana powyżej jej wartości brutto wskazanej w operacie szacunkowym przygotowanym na potrzeby postępowania egzekucyjnego.

Celem uniknięcia potencjalnych ryzyk opisanych wyżej, Administrator Hipoteki rekomenduje zmianę kolejności przeznaczenia kwoty wydzielonej do podziału poprzez wykorzystanie tej kwoty na częściowy wykup Obligacji i zastosowanie odpowiednio przepisów art. 8 ust. 6-8 ustawy o obligacjach, zgodnie z którymi uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych. W takiej sytuacji, kwota ta podlega wypłacie w następnym dniu roboczym po dniu ustalenia osób uprawnionych do jej otrzymania.

Wobec powyższego, w opinii Administratora Hipoteki w celu zapewnienia należytej ochrony interesów Obligatariuszy najbardziej uzasadnionym jest przeznaczenie wydzielonej do podziału kwoty na częściowy wykup Obligacji, tj. na spłatę wynikającej z Obligacji części należności głównej i obniżenie wartości nominalnej każdej Obligacji zamiast spłaty należności ubocznych w postaci odsetek ustawowych oraz odsetek należnych zgodnie z warunkami emisji Obligacji (tzw. kuponu).

Mając na uwadze przedstawione okoliczności, Administrator Hipoteki wnosi jak na wstępie.

***W razie jakichkolwiek wątpliwości proszę o kontakt telefoniczny z osobą współpracującą z Administratorem Hipoteki, tj. z Panią Agnieszką Mydlarz (tel. 607-226-096).***

  
\_\_\_\_\_  
Marek Witkowski  
Prezes Zarządu

**Załączniki:**

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców CBT S.A.,
2. Wzór Oświadczenia Obligatariusza w przedmiocie wyrażenia zgody na częściowy wykup Obligacji,
3. Wzór Oświadczenia Obligatariusza w przedmiocie wyrażenia zgody na częściowy wykup Obligacji (płyta DVD).