

**OCENA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA UKŁADU
W POSTĘPOWANIU O ZATWIERDZENIE UKŁADU
OPAL HOUSE Sp. z o.o.**

Działając jako Nadzorca Układu spółki Opal House Sp. z o.o. (dalej jako: **Nadzorca Układu**), niniejszym składam ocenę możliwości wykonania układu w postępowaniu o zatwierdzenie spółki Opal House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej jako: **Dłużnik** lub **Spółka**), NIP: 9721287947, KRS: 0000724207.

I. WSTĘP

1. Doradca Restrukturyzacyjny Mariusz Treściński (nr licencji: 1820) pełni funkcję Nadzorcy Układu.
2. Dzień układowy wyznaczono na dzień **31 października 2023 r.**
3. W toku postępowania przygotowany został spis wierzytelności, plan restrukturyzacyjny, propozycje układowe i test prywatnego wierzyciela. Dłużnik, ze względu na zagrożenie niewypłacalnością, planuje zawrzeć z wierzycielami układ. Zaspokojenie wierzycieli w ramach układu nastąpi w oparciu o środki wypracowane przez Dłużnika w toku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Można wskazać kilka przyczyn wystąpienia stanu zagrożenia niewypłacalnością Dłużnika, szczegółowo opisane w ramach planu restrukturyzacyjnego:
 - wystąpienie pandemii koronawirusa COVID – 19 oraz związane z nią skutki bezpośrednie i pośrednie;
 - niemożliwy dla racjonalnego przewidzenia wzrost kosztów materiałów budowlanych oraz utrzymująca się presja inflacyjna
 - niekorzystne dla Spółki rozliczenie projektu deweloperskiego realizowanego w Raciborzu w latach od 2021 do 2023
 - przedłużenie realizacji największego w historii Spółki projektu fotowoltaicznego
 - popadnięcie w spór z kontrahentami Spółki w tym dochodzenie kar umownych
 - odejście kluczowych pracowników:
 - brak przedłużenia linii kredytowej;
 - zmiany na rynku instalacji fotowoltaicznych:
5. Szczegółowy opis przyczyn trudnej sytuacji ekonomicznej Dłużnika został przedstawiony w planie restrukturyzacyjnym.

II. PROPOZYCJE UKŁADOWE

1. Dłużnik przygotowała dla wierzycieli objętych układem następujące propozycje układowe, dzieląc ich na pięć kategorii interesu (Grup).
2. W ocenie Nadzorcy Układu przedstawione propozycje układowe są korzystne dla wszystkich wierzycieli. Proponowany poziom zaspokojenia w ramach układowy jest relatywnie wysoki.
3. Podział na Grupy jest uzasadniony i nie jest krzywdzący dla wierzycieli:

- a) Grupa 1:** Wierzyciele, którym przysługują wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości nieprzekraczającej sumy 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) na Dzień Układowy, z wyłączeniem ich wierzytelności należących do Grupy 3 lub Grupy 4 oraz z wyłączeniem wierzycieli należących do Grupy 5.
- b) Grupa 2:** Wierzyciele, którym przysługują wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości przekraczającej sumę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) na Dzień Układowy, z wyłączeniem ich wierzytelności należących do Grupy 3 lub Grupy 4 oraz z wyłączeniem wierzycieli należących do Grupy 5.
- c) Grupa 3:** Wierzyciele, którym przysługują wierzytelności o charakterze odszkodowawczym, niezależnie od kwoty, z następujących tytułów: a) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania innego niż pieniężne, w tym, lecz nie wyłącznie: (i) z tytułu opóźnienia lub zwłoki w spełnieniu świadczenia innego niż pieniężne, (ii) odszkodowań za niewykonanie i nienależyte wykonanie zobowiązania innego niż pieniężne, (iii) kar umownych i odsetek innych niż od zobowiązań pieniężnych, (iv) świadczeń gwarancyjnych, (v) rękojmi, b) roszczeń o zwrot utraczonych korzyści – niezależnie od źródła zobowiązania, c) bezpodstawnego wzbogacenia, d) szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym, e) odpowiedzialności za niewykonanie, nienależyte wykonanie zobowiązania umownego przez osobę trzecią, innego niż gwarancja pieniężna lub poręczenie za zobowiązania pieniężne, f) odpowiedzialności za czyny niedozwolone osoby trzeciej, g) innych zobowiązań pozaumownych nieujętych w innych Grupach.
- d) Grupa 4:** Wierzyciele, którym przysługują wierzytelności z tytułu podatków należnych od Spółki jako podatnika oraz należnych od Spółki jako wyłącznie płatnika podatków, w tym podatku dochodowego od osób fizycznych, wraz z związanymi z nimi odsetkami, odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi oraz kosztami upomnień.
- e) Grupa 5:** Wierzyciele będący, na Dzień Układowy, wobec Spółki, spółką powiązaną w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 5) Kodeksu Spółek Handlowych a także wierzyciele będący na Dzień Układowy organami Spółki a także organami spółek ze Spółką powiązanych w rozumieniu art. art. 4 § 1 pkt. 5) Kodeksu Spółek Handlowych, w tym będących członkami ich zarządu lub rad nadzorczych.
- 4.** Ocenę poziomu zaspokojenia w ramach układu należy również odnieść do potencjalnego poziomu zaspokojenia w hipotetycznym postępowaniu upadłościowym. Zgodnie z testem prywatnego wierzyciela (art. 140 p.r.) zawarcie układu i propozycje układowe dotyczące wierzycieli publicznych nie doprowadzą do udzielenia Spółce pomocy publicznej.
- 5.** Mimo, że test prywatnego wierzyciela jest przygotowany w związku z występowaniem w gronie wierzycieli podmiotów publicznych, płynące z niego wnioski można odnieść również do pozostałych wierzycieli.
- 6.** Symulacja zaspokojenia w ewentualnym postępowaniu upadłościowym wyrażnie

wskazała, że w hipotetycznym postępowaniu upadłościowym, środki uzyskane z likwidacji majątku Dłużnika pozwolą na zaspokojenie wierzycieli na poziomie ok. 28,39%. Układ natomiast przewiduje wyraźnie wyższe poziomy zaspokojenia dla każdej przewidzianych w nim Grup. Zróżnicowanie poziomu spłaty w ramach poszczególnych Grup nie tylko jest dopuszczalnej, ale również uwzględnia specyfikę poszczególnych wierzycieli oraz przysługujących im wierzytelności.

7. Podsumowując, nadzorca układu pozytywnie ocenia propozycje układowe przedstawione przez Dłużnika.

III. MOŻLIWOŚĆ WYKONANIA UKŁADU

1. Powyższe propozycje układowe zaproponowane przez Dłużnika wymagają oceny pod kątem możliwości ich realizacji.
2. Dłużnik zamierza oprzeć spłatę wierzycieli w ramach zawartego układu ze środków wygenerowanych z bieżącej działalności gospodarczej.
3. Prognozowany przez Dłużnika poziom przepływów pieniężnych, po uwzględnieniu bieżących kosztów prowadzenia działalności wskazanych przez Dłużnika jest wystarczający do spłaty wierzycieli zgodnie z przedstawionymi propozycjami układowymi.
4. Postępowanie restrukturyzuje ma stanowić wstęp do poprawy sytuacji ekonomicznej Dłużnika przy pomocy środków restrukturyzacyjnych opisanych w ramach planu restrukturyzacyjnego.
5. Prognoza przygotowana na podstawie danych i założeń Spółki, przedstawiona w planie restrukturyzacyjnym została przygotowana w dwóch wariantach - bazowym i alternatywnym (pesymistycznym).
6. Podsumowanie przedstawionych w Planie Restrukturyzacyjnym prognoz przedstawia tabela:

Wariant bazowy:

ROK [PLN]	2024	2025	2026	2027	2028
Środki pieniężne na początek okresu	9 800	108 624	273 339	793 339	1 333 339
Kwota rat układowych w okresie	501 176	345 285	0	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	108 624	273 339	793 339	1333 339	1 873 339

Wariant alternatywny (pesymistyczny)

ROK [PLN]	2024	2025	2026	2027	2028
Środki pieniężne na początek okresu	9 800	13 624	78 339	498 339	928 339
Kwota rat układowych w okresie	501 176	345 285	0	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	13 624	78 339	498 339	928 339	1 348 339

7. Sporządzone prognozy na lata 2024-2028 zakładają brak zakłóceń w kontynuacji działalności Dłużnika podczas trwania postępowania restrukturyzacyjnego, jak również po jego zakończeniu
8. W opinii Nadzorca Układu należy przyjąć, że przedstawione i przygotowane na podstawie danych i założeń Dłużnika prognozy, w rzetelny sposób odzwierciedlają zdolność Dłużnika do wykonania układu.
9. Prognozy dotyczące wartości bilansu oraz rachunku zysków i strat, oraz przyjęte założenia przedstawiono i omówiono w planie restrukturyzacyjnym.

IV. PODSUMOWANIE

1. Podsumowując, Nadzorca Układu pozytywnie ocenia możliwość wykonania proponowanego przez Dłużnika układu.

Poznań, 29 grudnia 2023 roku

Podpis

Nadzorca Układu

Mariusz Treściński