Варшава - Висоготово, 4 серпня 2025 року

УМОВИ УЧАСТІ У ПРОЦЕСІ ПРОДАЖУ АКТИВІВ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ КИЄВА З ПРАВИЛАМИ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ

Діючи від імені та за дорученням компанії **PBG S.A., що знаходиться в процесі ліквідації та реструктуризації**, з місцезнаходженням у Висоготово (надалі: **компанія PBG** або **Компанія**), в якості її ліквідатора (роздруківка інформації, що відповідає актуальному витягу з Реєстру підприємців Національного судового реєстру (KRS), є загальнодоступною в Інтернеті), запрошую Вас до участі в процесі продажу вказаного далі збору дебіторської заборгованості та прав компанії PBG та компанії Wschodni Invest Sp. z o.o. з місцезнаходженням у Висоготово (надалі: **компанія «Wschodni Invest»**) пов'язаних з девелоперським проєктом у Києві, Україна (надалі: **Збір дебіторської заборгованості та прав**), що здійснюється компанією за українським законодавством, яка діє під назвою Акціонерне товариство закритого типу «Енергополь - Україна» з місцезнаходженням в Україні, м. Київ, зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців за №: 20022334 (надалі: **«Енергополь - Україна»**), проти якої наразі відкрито провадження у справі про банкрутство відповідно до українського законодавства. Далі операція з продажу описаного Збору дебіторської заборгованості та прав.

Збір дебіторської заборгованості та прав, що охоплюються Запланованою угодою, складає в цілому:

a) **37 740** (тридцять сім тисяч сімсот сорок) акцій у статутному капіталі компанії «Wschodni Invest», номінальною вартістю 100,00 злотих (сто злотих), загальною номінальною вартістю 3 774 000 злотих (три мільйони сімсот сімдесят чотири тисячі злотих), надалі іменуються: **Акції**;

b) **234 103** іменних інвестиційних сертифікатів, придбаних компанією PBG у Товариства з обмеженою відповідальністю Компанія з управління активами «ДІАЛОГ ПЛЮС», що є закритим недиверсифікованим пайовим венчурним інвестиційним фондом «Фонд прямих інвестицій - Перспективна нерухомість», код 35829159 (надалі: **ДІАЛОГ ПЛЮС**) на підставі наступних договорів (надалі разом: **Сертифікати**):

   1) договір купівлі-продажу від 16 лютого 2010 р., що включає продаж 91 237 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1 000 грн. (одна тисяча гривень);
   2) договір купівлі-продажу від 16 лютого 2010 р., що включає продаж 761 000 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1 000 грн. (одна тисяча гривень);
   3) договір купівлі-продажу від 6 травня 2010 р., що включає продаж 3 915 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1010,28 грн. (одна тисяча десять 28/100 гривень);
   4) договір купівлі-продажу від 1 червня 2010 р., що включає продаж 7 825 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1010,54 грн. (одна тисяча десять 54/100 гривень);

5) договір купівлі-продажу від 14 вересня 2010 р., що включає продаж 9 764 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1011,55 грн. (одна тисяча одинадцять 55/100 гривень);
6) договір купівлі-продажу від 1 жовтня 2010 р., що включає продаж 3 912 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1012,37 грн. (одна тисяча дванадцять 37/100 гривень);
7) договір купівлі-продажу від 19 листопада 2010 р., що включає продаж 13 836 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1012,36 грн. (одна тисяча дванадцять 36/100 гривень);
8) договір купівлі-продажу від 24 січня 2011 р., що включає продаж 14 087 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1013,22 грн. (одна тисяча тринадцять 22/100 гривень);
9) договір купівлі-продажу від 17 березня 2011 р., що включає продаж 5 480 цінних паперів з курсовою (договірною) вартістю 1013,98 грн. (одна тисяча тринадцять 98/100 гривень);
10) договір купівлі-продажу від 30 березня 2011 р., що включає продаж 250 000 цінних паперів курсовою (договірною) вартістю 1013,97 грн. (одна тисяча тринадцять 97/100 гривень) разом з договором про внесення змін від 20 березня 2012 р. - зменшення кількості цінних паперів до 83 286 штук з курсовою (договірною) вартістю 1013,97 грн. (одна тисяча тринадцять 97/100 гривень).

Застереження щодо сертифікатів, чинних на дату цих Умов: Стосовно 234 103 (двохсот тридцяти чотирьох тисяч ста трьох) іменних інвестиційних сертифікатів (код ISIN: UA4000045876), виданих ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ДІАЛОГ ПЛЮС" які включені до Збору дебіторської заборгованості та прав, перебувають під арештом на майно на підставі ухвали слідчого судді Шевченківського районного суду міста Києва від 9 серпня 2024 року. Ухвала була винесена у справі про викр. 761/27879/24 у кримінальному провадженні № 12019100100003722 з метою забезпечення цивільного позову. Заходи захисту передбачають призупинення всіх видаткових операцій, зокрема абсолютну заборону на переказ та анулювання сертифікатів. Крім того, будь-якій депозитарній установі заборонено вносити будь-які зміни до системи обліку щодо ідентифікації власників та/або переходу права власності на ці цінні папери (надалі: **Обмеження щодо Розпорядження Сертифікатами**).

c) **дебіторська заборгованість** у основній сумі 6 300 000 доларів США (шість мільйонів триста тисяч доларів США) плюс відсотки, яку компанія PBG заборгувала компанії Wschodni Invest за наступними договорами (надалі разом: **Дебіторська заборгованість I**):

1) кредитний договір від 20 серпня 2009 р. на основну суму 1 000 000 доларів США (один мільйон доларів США) плюс відсотки;
2) кредитний договір від 6 жовтня 2009 р. на основну суму 1 380 000 доларів США (один мільйон триста вісімдесят тисяч доларів США) плюс відсотки;
3) кредитний договір від 26 жовтня 2009 р. на основну суму 1 150 000 доларів США (один мільйон сто п’ятдесят тисяч доларів США) плюс відсотки;
4) кредитний договір від 20 листопада 2009 р. на основну суму 1 470 000 доларів США (один мільйон чотириста сімдесят тисяч доларів США) плюс відсотки;

5) кредитний договір від 17 грудня 2009 р. на основну суму 1 300 000 доларів США (один мільйон триста тисяч доларів США) плюс відсотки.

d) **дебіторська заборгованість** у розмірі 19 231 920 злотих (дев'ятнадцять мільйонів двісті тридцять одна тисяча дев'ятсот двадцять злотих), що виникла на підставі кредитного договору від 19 червня 2009 р., яка спочатку підлягала сплаті компанії PBG Даріушу Шиманському, а згодом, відповідно до Додаткового договору до Договору про врегулювання заборгованості від 19 червня 2009 р., укладеного 30 червня 2010 р. між компанією PBG та «Енергополь-Україна», підлягає сплаті компанією PBG на користь «Енергополь-Україна» (надалі: **Дебіторська заборгованість II**):

У Додатку №1 до цих Умов викладено проєкт Договору купівлі-продажу Збору дебіторської заборгованості та прав (надалі: **Проєкт договору купівлі-продажу**), який може бути укладений з покупцем Збору дебіторської заборгованості та прав за результатами відбору його пропозиції на проведеному Аукціоні.

Ліквідатор Компанії та призначений для нього Судовий керуючий, а саме компанія ZFR Warszawa S.A. із місцезнаходженням у Варшаві (надалі: **Судовий керуючий**), мають намір провести прозорий для всіх зацікавлених сторін Компанії, зокрема акціонерів та кредиторів Компанії, процес продажу активів, що перебувають у власності Компанії, а саме: Збір дебіторської заборгованості та прав.

I. Конфіденційність

З огляду на те, що Компанія є акціонерним товариством, акції якого котируються на Варшавській фондовій біржі, надзвичайно важливим є дотримання конфіденційності та дотримання відповідних правил комунікації у зв'язку з процесом реалізації Запланованої угоди.

Шаблон договору про конфіденційність додається у Додатку № 2 до цих Умов. Якщо у вас є якісь зауваження щодо цього проєкту, просимо вас зв'язатися з нами відповідно до правил, зазначених у Правилах аукціону.

II. Правила комунікації

Беручи до уваги необхідність забезпечення конфіденційності в процесі продажу Збору дебіторської заборгованості та прав, а також необхідність зробити цей процес максимально ефективним, ми хотіли б зазначити, що будь-яке письмова або усна комунікація стосовно цього процесу повинна здійснюватися відповідно до правил, зазначених у Правилах аукціону.

Застереження

1) Компанія не буде зобов'язана приймати, оцінювати або затверджувати будь-яку пропозицію або оферту, подану інвестором.
2) У Договорі купівлі-продажу Збору дебіторської заборгованості та прав виключається відповідальність Продавця за фізичні або юридичні дефекти Збору дебіторської заборгованості та прав, а також за стан активів компаній «Wschodni Invest»,

«Енергополь-Україна», «ДІАЛОГ ПЛЮС» та Продавця щодо Збору дебіторської заборгованості та прав, що належать Продавцю.

3) У зв'язку з Прискореним провадженням щодо врегулювання, розпочатим проти Компанії наказом від 5 травня 2025 року, Компанія зазначає, що завершення Запланованої угоди, тобто укладення договору купівлі-продажу (Збору прав та дебіторської заборгованості) з потенційним Інвестором, також залежить від надання згоди на здійснення Запланованої угоди з боку: Судового керуючого та/або Судді-Уповноваженого та/або Радою кредиторів, якщо такий орган призначено.
4) Ані цей лист, ані будь-яке повідомлення від Судового керуючого чи Компанії не є заохоченням чи порадою щодо ситуації Компанії чи участі Інвестора у Запланованій угоді.
5) Умови участі у процесі продажу активів девелоперського проєкту Києва з Правилами проведення аукціону можуть бути перекладені та доступні, в тому числі англійською та українською мовами. Однак, у будь-якому випадку, чинною і обов'язковою версією буде польська версія.

ПРАВИЛА АУКЦІОНУ

продаж Збору дебіторської заборгованості та прав компанії PBG S.A., що знаходиться в процесі ліквідації та реструктуризації

§ 1. Загальні положення

1. Ці Правила (надалі: «**Правила**») визначають детальні правила, порядок та умови проведення відкритих торгів у формі усного аукціону (надалі: «**Аукціон**»), предметом якого є продаж Збору дебіторської заборгованості та прав, описаних у § 3 Правил.
2. Організатором Аукціону є Ліквідатор **компанії PBG S.A., що знаходиться в процесі ліквідації та реструктуризації**, з місцезнаходженням за адресою: с. Висоготово (62-081), вул. Скужевська, 35, внесена до Реєстру підприємців Національного судового реєстру, який ведеться Окружним судом у м. Познань - Нове Місто і Вільда в Познані, VIII Комерційний відділ Національного судового реєстру, під номером KRS 0000184508 (надалі: «**Продавець**» або «**Компанія**»).
3. Аукціон має публічний характер і проводиться у формі відкритих усних торгів.
4. Офіційною мовою Аукціону є польська, і всі заяви та документи повинні подаватися цією мовою. У зв'язку з міжнародним характером активів, Продавець може забезпечити присутність присяжного перекладача з англійської та української мов на час проведення Аукціону. Однак, обов'язковою мовною версією всіх заяв і повідомлень є польська версія.
5. До проведення Аукціону, а також до укладення та виконання Договору купівлі-продажу застосовується виключно право Польщі.

§ 2. Проведення та нагляд за аукціоном

1. Аукціон проводить Судовий керуючий компанії, тобто **ZFR Warszawa Sp. z o.o.** з місцезнаходженням у Варшаві (надалі: «**Аукціоніст**»).
2. Весь хід Аукціону, від його відкриття до закриття, включаючи процедуру перевірки Учасників, хід аукціону, торги та визначення переможця, буде протоколюватися нотаріусом, який складе нотаріально завірений протокол аукціону.

§ 3. Предмет аукціону

1. Предметом аукціону є продаж у повному обсязі зазначеного в: *«Умовах участі у процесі продажу активів девелоперського проєкту Києва з Правилами проведення аукціону»* **Збору дебіторської заборгованості та прав**, за умови можливості ефективного відчуження Сертифікатів, зазначених у цих Умовах, щодо яких існують зазначені в них Обмеження на Розпорядження Сертифікатами.
2. Не допускається відчуження Збору дебіторської заборгованості та прав частково або частинами одному або різним учасникам Аукціону.

§ 4. Умови участі в аукціоні

1. В Аукціоні може взяти участь будь-яка особа (фізична, юридична або організаційна одиниця без статусу юридичної особи), яка відповідає **всім** наведеним нижче формальним

умовам (надалі: **Учасник**):

i. Повинен сплатити завдаток у розмірі **200 000 злотих** (прописом: двісті тисяч злотих 00/100) на номер банківського рахунку Компанії: 78 1090 1362 0000 0001 4447 7174 в Santander Bank Polska S.A. Платіж повинен бути зарахований на рахунок Компанії не пізніше 19 серпня 2025 року.

ii. Повинен надати підтвердження про внесення завдатку Аукціоністу безпосередньо перед початком Аукціону.

iii. Повинен подати письмову заяву про те, що він ознайомлений з юридичним та фактичним станом предмета Аукціону, змістом цих Правил та приймає його умови без будь-яких застережень.

iv. Повинен подати заяву, підписану особами, уповноваженими представляти його інтереси, про те, що він не має фінансових, особистих або фактичних зв'язків з Російською Федерацією, її громадянами або суб'єктами господарювання, а також заяву про те, що кошти, призначені для сплати ціни, не надходять прямо або опосередковано з території Російської Федерації (зразок додається у Додатку № 1 до Правил).

v. Повинен надати актуальний витяг з відповідного реєстру (KRS, CEIDG), виданий не раніше, ніж за 3 місяці до дати проведення Аукціону. У випадку з іноземними суб'єктами, документи повинні мати апостиль (або бути легалізованими) і перекладені на польську мову присяжним перекладачем. У разі дій через довірену особу, необхідно надати оригінал довіреності, яка уповноважує довірену особу виконувати будь-які дії, пов'язані з Аукціоном.

2. Завдаток, сплачений Учасником, який виграв Аукціон (надалі: **Покупець**), буде зараховано до покупної ціни.
3. Завдаток залишається Продавцю, якщо Покупець ухиляється від укладення договору купівлі-продажу у формі та в строк, визначені Продавцем, або не сплачує повну ціну до зазначеного строку.
4. Іншим Учасникам завдаток повертається без відсотків протягом 7 робочих днів після закінчення Аукціону на банківський рахунок, з якого він був сплачений.

§ 5. Хід аукціону

1. Аукціон відбудеться **21 серпня 2025 року о 12:00** в управлінні Судового керуючого Компанії за адресою: **Алєє Єрозолімскє, 81, 02-001 Варшава.**
2. Аукціон відкриває Аукціоніст шляхом відкриття зібрання, перевірки особи присутніх Учасників та перевірки дотримання формальних умов участі в Аукціоні.
3. Стартова ціна Збору дебіторської заборгованості та прав становить **1 610 000,00 доларів США** (прописом: один мільйон шістсот десять тисяч доларів США).
4. Мінімальна сума тендерної пропозиції (разова) становить **20 000,00 доларів США** (прописом: двадцять тисяч доларів США).
5. Торги відбуваються шляхом усного повідомлення Учасниками, які мають право на участь у торгах, наступної суми пропозиції, що є вищою за попередньо запропоновану. Запропонована сума перестає вважатися дійсною, якщо інший Учасник пропонує більшу суму.
6. Після закінчення процедури торгів Аукціоніст, оголосивши про свій намір закрити аукціон, після трьох гучних закликів до подальших торгів, закриває аукціон та присуджує переможну ставку Учаснику, який запропонував найвищу ціну.

7. Після визначення ціни, запропонованої на торгах, укладається умовний договір купівлі-продажу. Покупець зобов'язаний дотримуватися своєї пропозиції до моменту укладення остаточного договору купівлі-продажу в письмовій формі з нотаріально завіреними підписами та сплати повної ціни.

§ 6. Укладення договору, ціна та умови оплати

1. Після обрання Покупця Продавець повинен негайно звернутися за отриманням будь-яких згод, необхідних для укладення Договору купівлі-продажу, які не були отримані до дати проведення Аукціону. Це стосується, зокрема, затвердження Судді-Уповноваженого (або Ради кредиторів, якщо така була призначена) та затвердження Судового керуючого, призначеного в рамках Процедури прискореної реорганізації, що триває проти Продавця станом на 5 травня 2025 року.
2. Продавець зобов'язаний докласти зусиль для оперативного отримання необхідних згод, зазначених у §6 п. 1 Правил, у тому числі подати заяву Судді-Уповноваженому (або Раді кредиторів, якщо така була призначена) не пізніше ніж через 5 (п'ять) робочих днів після закриття Аукціону.
3. Покупець зобов'язаний сплатити повну Ціну аукціону, за вирахуванням суми сплаченого завдатку на банківський рахунок, вказаний Продавцем, не пізніше ніж до кінця дня, що передує укладенню Договору купівлі-продажу.
4. Ціна повинна бути сплачена після конвертації в польські злоті (PLN) за курсом Національного банку Польщі на день, що передує даті Аукціону, на банківський рахунок або рахунки, вказані Продавцем, у зазначених ним частинах. Завдаток, сплачений Учасником торгів, обраним в ході Аукціону в польських злотих (PLN), буде зарахований в рахунок Ціни, що підлягає сплаті Покупцем, обраним в ході Аукціону Збору дебіторської заборгованості та прав.
5. Остаточний Договір купівлі-продажу Збору дебіторської заборгованості та прав (надалі: **Договір купівлі-продажу**) у письмовій формі з нотаріально засвідченими підписами буде укладено у Варшаві, за умови отримання всіх необхідних згод та сплати Покупцем повної Ціни, протягом 7 (семи) робочих днів з дати отримання останньої необхідної згоди, зазначеної в § 6 п. 1 цих Правил. Продавець зобов'язаний повідомити Покупця про точну дату, місце і час укладення Договору купівлі-продажу не пізніше, ніж на 2 (другий) робочий день після дня отримання останньої необхідної згоди відповідно до §6 п. 1 Договору.
6. Передача прав, що входять до складу Збору дебіторської заборгованості та прав, Покупцеві відбувається після укладення остаточного Договору купівлі-продажу та за умови попередньої сплати повної Ціни.

§ 7. Доступ до інформації (Due Diligence)

1. Зацікавлені сторони можуть отримати доступ до юридичної та фінансової документації, пов'язаної зі Збором дебіторської заборгованості та прав, що зберігається у Віртуальній кімнаті даних (Virtual Data Room - VDR).
2. Доступ до VDR надається за умови укладення договору про конфіденційність (NDA) з Постачальником (шаблон наведено у Додатку № 2).

3. Можливість поставити запитання та проаналізувати документацію у VDR доступна для тих, хто підписав NDA **до 15 серпня 2025 року**.
4. Усі запити необхідно надсилати виключно на адресу електронної пошти: **pbg@zfrsa.pl** та poczta@pbg-sa.pl

§ 8. Прикінцеві положення

1. Продавець залишає за собою право скасувати або закрити Аукціон без визначення Покупця, а також змінити умови Аукціону на будь-якому етапі без пояснення причин. Учасники не мають права вимагати відшкодування збитків у зв'язку з цим.
2. Персональні дані Учасників будуть оброблятися Продавцем відповідно до положень ЗРЗД виключно для цілей, пов’язаних з організацією та проведенням цього Аукціону.
3. У питаннях, не передбачених цими Правилами, застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу Польщі.
4. Будь-які спори, що виникають у зв'язку з цими Правилами та Аукціоном, вирішуються судом загальної юрисдикції за місцезнаходженням зареєстрованого офісу Продавця.
5. Правила можуть бути перекладені та доступні, в тому числі англійською та українською мовами. Однак, у будь-якому випадку, чинною і обов'язковою версією Правил буде польська версія.
6. Невід'ємною частиною Правил є додатки:

   - **Додаток № 1** - Шаблон заяви про відсутність відносин з Російською Федерацією.
   - **Додаток № 2** - Шаблон договору про конфіденційність (NDA).
   - **Додаток № 3** - Проєкт договору купівлі-продажу Збору дебіторської заборгованості та прав.

Ліквідатор компанії PBG S.A., що знаходиться в процесі ліквідації та реструктуризації

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Kinga Banaszak-Filipiak
Data: 2025.08.04 10:58:28 CEST