

Izveštaj br. 03

nezavisnog stručnog lica o izvršenom nadzoru nad sprovođenjem unapred pripremljenog plana reorganizacije dužnika

LUKA „BEOGRAD“ A.D. BEOGRAD

Period nadzora: 16.06.2023. – 27.11.2023. godine

Na osnovu prikupljenih podataka i dokaza dostavljenih od strane dužnika LUKA „BEOGRAD“ A.D. BEOGRAD, WM Equity Partners d.o.o. Beograd - nezavisno stručno lice zaduženo za nadzor nad sprovođenjem Plana reorganizacije, obaveštava poverioce i sva zainteresovana treća lica o izvršenim obavezama dužnika po usvojenom planu reorganizacije.

Podaci o subjektu reorganizacije:

- **Poslovno ime:** LUKA „BEOGRAD“ A.D. BEOGRAD
- **Adresa:** ul. Žorža Klemansoa br. 37, Beograd
- **Matični broj:** 07046839
- **Poreski identifikacioni broj (PIB):** 100000733

Podaci o planu reorganizacije:

- **Nadležni sud:** Privredni sud u Beogradu
- **Broj predmeta:** Reo 7/2021
- **Datum pravosnažnosti plana reorganizacije:** 22.02.2023. godine
- **Datum početka primene plana reorganizacije:** 24.03.2023. godine

ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI: Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.



Podaci o nezavisnom stručnom licu zaduženim za praćenje sprovođenja plana reorganizacije:

- **Poslovno ime:** WM Equity Partners DOO
- **Adresa:** Bulevar Mihajla Pupina 10a, II/4 Beograd
- **Matični broj:** 20597801
- **Poreski identifikacioni broj (PIB):** 106418450
- **Registrovana delatnost:** Konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem (šifra registrovane delatnosti: 7022).

Beograd, 27.11.2023. godine

Za nezavisno stručno lice



Direktor Vladimir Pavlović

Napomena: Izveštaj je validan bez pečata i potpisa ukoliko je objavljen na veb sajtu www.wmep.rs/pracenjeplanova

ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI: Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.

I. OPŠTE INFORMACIJE

- Privredno društvo Luka „Beograd" a.d. Beograd (dalje: Predlagač) je dana 18.11.2021. godine podneo, kao dužnik i ovlašćeni predlagač, predlog za pokretanje stečajnog postupka u skladu sa unapred pripremljenim planom reorganizacije (dalje: UPPR).
- Privredni sud u Beograd je rešenjem br. Reo 7/2021 od 19.11.2021. godine pokrenuo prethodni stečajni postupak radi ispitivanja ispunjenosti uslova za otvaranje postupka stečaja u skladu sa podnetim UPPR-om.
- Rešenje o potvrđivanju usvajanja UPPR-a je steklo svojstvo pravosnažnosti dana 22.02.2023. godine.
- UPPR je počeo da se primenjuje 24.03.2023. godine.
- Reorganizacija Dužnika se zasniva na sledećim ključnim merama za potpuno namirenje svih poverilaca obuhvaćenih Planom:
 - namirenje troškova postupka i potraživanja poverilaca klase C i D1 pre početka primene Plana,
 - reprogram preostalih obaveza za poverioce iz Plana (Klase A, D),
 - subordinacija duga prema poveriocima koji su povezana lica (Klasa E).
- Rok za izvršenje Plana reorganizacije iznosi 5 godina od datuma početka primene Plana,
- U periodu prvom delu izveštajnog perioda nije bilo događaja relevantnih za primenu UPPR-a, te je ovim izveštajem obuhvaćen širi vremenski period (16.06.2023. – 27.11.2023. godine).

II. Popis mera i sredstava za realizaciju Plana reorganizacije relevantnih u izveštajnom periodu

1. Namirenje obaveza prema poveriocima Klase A

Pravnosnažnim UPPR-om predviđeno je namirenje obaveza na ime glavnog duga i kamate, prema poveriocima Klase A, koje će biti izvršeno u krajnjem roku od 5 godina (60 meseci) tokom kojih će se kamata obračunavati na godišnjem nivou, od dana početka primene Plana.

Obaveze su bile iskazane u EUR valuti i ažuriraju se u toj valuti. Glavnica i kamata se isplaćuju u dinarima po srednjem kursu NBS na dan isplate.

USLOVI REPROGRAMA	
GLAVNICA (RSD)	3.374.930.072,34
KURS KONVERZIJE U EUR (srednji kurs NBS na Dan preseka obaveza)	117,5605
GLAVNICA (EUR)	28.708.027,55
KAMATNA STOPA (GODISNJA) - FIKSNA	2,00%
METOD OBRACUNA PERIODICNE KAMATNE STOPE	godišnje na preostali iznos duga, proporcionalnom metodom
KONVENCIJA OBRACUNA BROJA DANA	360/360
KAMATNA STOPA (PERIODICNA) - UKUPNO	2,00%
UKUPNA DUZINA REPROGRAMA	5 GODINA (jednokratna isplata na kraju 60 meseca, sa mogućnošću prevremene otplate u skladu sa odredbama Plana)

U Planu je prikazan ilustrativni plan otplate, s tim da je istim predviđeno da konačni plan otplate bude izrađen sa danom početka primene Plana reorganizacije na osnovu ažuriranih potraživanja poverilaca ove klase (uključujući i obaveze nastale tokom trajanja postupka usvajanja UPPR-a, odnosno uzimajući u obzir eventualno izmirene obaveze).

Nezavisno stručno lice izveštava poverioce da je Predlagač preduzeo radnje usmerene u cilju usaglašavanja stanja sa poveriocima Klase A, a za potrebe izrade konačnog plana reprograma obaveza. Po okončanju procesa usaglašavanja stanja sa poveriocima Klase A Dužnik će sačiniti konačne planove otplate za svakog od poverilaca iz te klase.

Nezavisno stručno lice konstatuje da, zbog strukture plana otplate ugovorene UPPR-om, u izveštajnom periodu, Predlagač nije imao dospelih neizmirenih obaveza prema poveriocima Klase A.

2. Namirenje obaveza prema poveriocima Klase C i D1

Pravnosnažnim UPPR-om predviđeno je da će obaveze prema poveriocima klase C i D1, biti izmirene pre početka primene Plana.

Saglasno obavljenim pregovorima sa poveriocem Klase C i D1, a na osnovu člana 73. Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji, Predlagač je dana 05.04.2023. godine podneo formalni zahtev za odlaganje obaveza plaćanja dugovanog poreza u segmentu kamata.

Do datuma objave ovog Izveštaja, Poreska uprava još uvek nije rešila po podnetom zahtevu Predlagača. Očekuje se da će podneti zahtev za odlučivanje o predlogu Predlagača biti rešen u narednom izveštajnom periodu.

3. Namirenje obaveza prema poveriocima Klase D

Pravnosnažnim UPPR-om predviđeno je namirenje obaveza na ime glavnog duga i kamate, prema poveriocima Klase D koje će biti izvršeno u krajnjem roku od 5 godina (60 meseci) tokom kojih će se kamata obračunavati na godišnjem nivou, od dana početka primene Plana.

Obaveze su bile iskazane u EUR valuti i ažuriraju se u toj valuti. Glavnica i kamata se isplaćuju u dinarima po srednjem kursu NBS na dan isplate.

USLOVI REPROGRAMA	
GLAVNICA (RSD)	3.959.959.740,83
KURS KONVERZIJE U EUR (srednji kurs NBS na Dan preseka obaveza)	117,5605
GLAVNICA (EUR)	33.684.441,12
KAMATNA STOPA (GODISNJA) - FIKSNA	1,50%
METOD OBRACUNA PERIODICNE KAMATNE STOPE	godišnje na preostali iznos duga, proporcionalnom metodom
KONVENCIJA OBRACUNA BROJA DANA	360/360
KAMATNA STOPA (PERIODICNA) - UKUPNO	1,5%
UKUPNA DUZINA REPROGRAMA	5 GODINA (jednokratna isplata na kraju 60 meseca, sa mogućnošću prevremene otplate u skladu sa odredbama Plana)

U Planu je prikazan ilustrativni plan otplate, s tim da je istim predviđeno da konačni plan otplate bude izrađen sa danom početka primene Plana reorganizacije na osnovu ažuriranih potraživanja poverilaca ove klase (uključujući i obaveze nastale tokom trajanja postupka usvajanja UPPR-a, odnosno uzimajući u obzir eventualno izmirene obaveze).

Nezavisno stručno lice konstatuje da, zbog strukture plana otplate ugovorene UPPR-om, u izveštajnom periodu, Predlagač nije imao dospelih neizmirenih obaveza prema poveriocima Klase D.

4. Namirenje obaveza prema poveriocima klase E

Potraživanja poverilaca klase E predstavljaju neobezbeđena potraživanja povezanih lica.

Planom je predviđeno da obaveze prema poveriocima klase E neće biti izmirivane tokom primene Plana, osim u slučajevima eventualnog sprovođenja statusnih promena, kojim bi došlo do prestanka navedenih obaveza po sili zakona.

Saglasno navedenom, nezavisno stručno lice konstatuje da, u izveštajnom periodu Predlagač nije imao dospelih neizmirenih obaveza prema poveriocima Klase E.

5. Sednice Komisija poverilaca

U izveštajnom periodu, Komisija poverilaca održala je ukupno 5 sednica (sve u elektronskom formatu).

Prva sednica Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, održana je dana 16.06.2023. godine, elektronskim putem, kojom prilikom su usvojene sledeće odluke:

1. članovi Komisije poverilaca su jednoglasno za predsednika Komisije izabrali Jelenu Varajić, zakonskog zastupnika - Habiqo d.o.o. Beograd,
2. članovi Komisije poverilaca su jednoglasno usvojili Pravila rada Komisije poverilaca,
3. članovi Komisije poverilaca su jednoglasno usvojili Procedure prodaje imovine.

Zapisnik sa navedene sednice Komisije poverilaca usvojen je od strane Komisije, propisno zaveden u evidenciji Dužnika, te odluke sadržane u njemu proizvele pravno dejstvo u smislu odredaba usvojenog UPPR-a.

Druga sednica Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, održana je dana 05.07.2023. godine, elektronskim putem, kojom prilikom je usvojena odluka:

1. o davanju saglasnosti na Ponudu od 16.06.2023.godine, dostavljenu od strane Ponuđača privrednog društva Adeyemi Real Estate doo Beograd (mb: 21775916), zavedenu u delovodnom protokolu Luke „Beograd” a.d. pod brojem 1777 od 19.06.2023. godine i prihvatanju Ponude, te se društvu Luka „Beograd” a.d. Beograd u svojstvu Ustupioca odobrava zaključenje odgovarajućeg ugovora o ustupanju predmetnog celokupnog potraživanja

prema stečajnom dužniku ALROY INVESTMENT DOO - U STEČAJU, MB: 20424621, a pod uslovima navedenim u predmetnoj Ponudi, sa Ponuđačem društvom Adeyemi Real Estate doo Beograd kao Prijemnikom.

Zapisnik sa navedene sednice Komisije poverilaca usvojen je od strane Komisije, propisno zaveden u evidenciji Dužnika, te odluke sadržane u njemu proizvele pravno dejstvo u smislu odredaba usvojenog UPPR-a.

Treća sednica Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, održana je dana 07.08.2023. godine, elektronskim putem, kojom prilikom je usvojena odluka:

1. o davanju saglasnosti za prihvatanje „Ponude za preuzimanju ispunjenja novčanih obaveza Luke „Beograd” a.d. Beograd koje su utvrđene usvojenim UPPR-om prema neobezbeđenim poveriocima Klase D, koju je dostavio Ponuđač privredno društvo Adeyemi Real Estate doo Beograd (MB: 21775916), koja je kod Ponuđača zavedena pod delovodnim brojem 244/23 od 19.07.2023. godine, a kod Luke „Beograd” a.d. Beograd pod delovodnim brojem 2263 od 31.07.2023. godine.

Zapisnik sa navedene sednice Komisije poverilaca usvojen je od strane Komisije, propisno zaveden u evidenciji Dužnika, te odluke sadržane u njemu proizvele pravno dejstvo u smislu odredaba usvojenog UPPR-a.

Četvrta sednica Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, održana je u periodu 09.-14.11.2023. godine, elektronskim putem, kojom prilikom je jednoglasno usvojena Odluka Komisije br. 4-1/2023 od 14.11.2023. godine - delovodni broj Luke „Beograd” a.d. 3194/1 od 14.11.2023. godine, a kojom se:

1. daje saglasnost na Ponudu od 03.11.2023.godine, dostavljenu od strane Ponuđača privrednog društva „The Port” doo Beograd (mb.21897418), zavedenu u delovodnom protokolu Luke „Beograd” pod brojem 3120 od 03.11.2023.godine i ista se prihvata.

Predmetna Ponuda se odnosi na kupovinu:

- 1) Posebnih delova objekta broj 1 – Poslovne zgrade za koju nije utvrđena delatnosti - Skladište Tekstila, površine u osnovi 2.978m², spratnosti Po+Pr+4, postojeće na katastarskoj parceli broj 24/1 KO Palilula, u ulici Dunavska broj 78, i to:
 - Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – skladište, kotlarnice, broj posebnog dela 1BB, površine 1.299m², u podrumu objekta;
 - Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – garderobe, broj posebnog dela 2BB, površine 183m², u podrumu objekta;
 - Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – kotlarnice, pomoćne prostorije, broj posebnog dela 3BB, površine 1.025m², u podrumu objekta;
 - Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – skladišta, broj posebnog dela 10BB, površine 1.522m², na drugom spratu objekta;
 - Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – kancelarije, broj posebnog dela 11BB, površine 161m², na drugom spratu objekta;

- Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – kancelarije, skladište, broj posebnog dela 12BB, površine 1.318m², na drugom spratu objekta;
- Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – skladište, broj posebnog dela 13BB, površine 1.522m², na trećem spratu objekta;
- Poslovni prostor poslovnih usluga – kancelarije, broj posebnog dela 14BB, površine 161m², na trećem spratu objekta;
- Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – kancelarije, skladište, broj posebnog dela 15BB, površine 1.318m², na trećem spratu objekta;
- Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – skladište, broj posebnog dela 16BB, površine 1.522m², na četvrtom spratu objekta;
- Poslovni prostor poslovnih usluga – kancelarije, broj posebnog dela 17BB, površine 161m², na četvrtom spratu objekta;
- Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost – restoran, skladište, broj posebnog dela 18BB, površine 1.318m², na četvrtom spratu objekta;

sve u vlasništvu Luke „Beograd“ a.d., koje nepokretnosti predstavljaju non-core imovinu. Ponuđena cena iznosila je 2.090.000,00 EUR.

- 2) Opreme koju predstavlja razvodno postrojenje - Trafo – stanica, smeštena u prizemlju objekta, koja je kod Elektroprivreda Srbija evidentirana pod oznakom B870 – u vlasništvu Luke “Beograd” a.d. Beograd. Ponuđena cena iznosila je: 10.000,00 EUR, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate.

Istom, gore označenom Odlukom, obavezuje se Luka „Beograd“ a.d. da u skladu sa propisanom obavezom, definisanom na strani 15. UPPR-a, pribavi prethodnu pisanu saglasnost konkretnog hipotekarnog poverioca za unovčenje konkretne nepokretne imovine koja je opterećena založnim pravom, koji nema pravo da se usprotivi takvoj prodaji ukoliko ponuđena kupoprodajna cena predstavlja najmanje 80% procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti iz UPPR-a (ili procene vrednosti koja će biti sprovedena odnosno ažurirana u skladu sa UPPR). Po pribavljanju odgovarajuće saglasnosti hipotekarnog poverioca iz prethodnog stava, ista će biti prilog i sastavni deo navedene Odluke.

Stavom III iste Odluke konstatuje se da su kopija Obaveštenja Luke “Beograd” a.d. o dostavljenoj Ponudi – delovodni broj Luke 3194 od 09.11.2023.g., koje sadrži odgovarajuće obrazloženje i analizu, kao i kopija Ponude od 03.11.2023.godine, u prilogu gore naznačene Odluke i čine njen sastavni deo.

U obrazloženju navedene Odluke navedeno je da budući da je Unapred pripremljenim planom reorganizacije Luke „Beograd“ a.d. Beograd (definisano odredbama na stranama 14 – 15. UPPR-a), između ostalog, predviđeno da će Luka „Beograd“ biti u obavezi da prihvati svaku ponudu za bilo koji deo imovine u visini od najmanje 80% procenjene tržišne vrednosti (iz važeće procene vrednosti imovine koja je ažurirana u skladu sa odredbama UPPR-a), osim ako ta imovina predstavlja Core imovinu, a imajući u vidu da napred navedena Ponuda od 03.11.2023. godine, koja je dostavljena van postupka javnog oglašavanja odnosno kao ponuda za kupovinu predmetne imovine putem neposredne pogodbe - kao jedan od predviđenih načina prodaje imovine Dužnika u skladu sa UPPR-om, ispunjava navedeni/e kriterijum/e, Komisija poverilaca je u obavezi da predmetnu Ponudu prihvati, te je doneta odluka kao u dispozitivu.

Peta sednica Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, održana je dana 17.11.2023. godine, elektronskim putem, kojom prilikom je usvojena odluka:

1. o odobrenju zaključenja Predugovora o prodaji nepokretnosti i opreme između Luke „Beograd” a.d. Beograd (matični broj 07046839) kao Prodavca i privrednog društva „The Port” doo Beograd (mb.21897418) kao Kupca, u svemu prema tekstu Predugovora koji je predstavljao prilog Odluke i činio njen sastavni deo.

Istom odlukom, konstatovano je da Predugovor iz prethodnog stava zaključuje u svemu u skladu sa elementima Ponude od 03.11.2023.godine, dostavljene od strane Ponuđača privrednog društva „The Port” doo Beograd (mb.21897418), koja Ponuda je prihvaćena od strane Komisije poverilaca – Odlukom Komisije br. 4-1/2023 od 14.11.2023. godine - delovodni broj Luke „Beograd” a.d. 3194/1 od 14.11.2023. godine.

Takođe, istom odlukom data je i saglasnost Luci "Beograd" a.d. Beograd da, u skladu sa svim definisanim bitnim elementima Predugovora, zaključi Ugovor o prodaji predmetne nepokretnosti i opreme, te da s tim u vezi izda odgovarajuću založnu izjavu kojom će se uspostaviti hipoteka na nepokretnosti koja je predmet kupoprodaje, a radi obezbeđenja potraživanja Banke Kupca po osnovu ugovora o kreditu za finansiranje isplate dela kupoprodajne cene, shodno ugovornim odredbama.

6. Unovčenje imovine

Usvojeni UPPR predviđa unovčenje imovine Društva. Pojam unovčenje imovine podrazumeva prodaju nepokretne imovine i potraživanja Dužnika.

U pogledu načina prodaje imovine Dužnika – UPPR-om je predviđeno da prodaja imovine Dužnika (kako opterećene tako i neopterećene) može biti vršena u javnom postupku putem javnog oglašavanja i prikupljanja pisanih ponuda, kao i van postupka javnog oglašavanja odnosno putem neposredne pogodbe, koji postupci će biti bliže definisani i uređeni Procedurom prodaje imovine koju će Komisija poverilaca usvojiti na svojoj prvoj sednici, nakon usvajanja i početka primene Plana, a koja će biti objavljena na zvaničnom internet sajtu Dužnika.

U izveštajnom periodu, Dužnik je nastavio proces unovčenja nepokretne imovine, na način predviđen odredbama UPPR-a, te je sa tim u vezi, a na osnovu relevantnih odluka Komisije poverilaca, usvojenih na četvrtoj i petoj sednici Komisije poverilaca Luke „Beograd” a.d. Beograd, i to Odluke br. 4-1/2023 od 14.11.2023.g. – delovodni broj Luke „Beograd” 3194/1 od 14.11.2023.g. i Odluke br. 5-1/2023 od 17.11.2023.g. -delovodni broj Luke „Beograd” 3268 od 17.11.2023.g., dana 20.11.2023. godine zaključen Predugovor o prodaji nepokretnosti i opreme između Luke „Beograd” a.d. Beograd (matični broj 07046839) kao Prodavca i privrednog društva „The Port” doo Beograd (mb.21897418) kao Kupca.

Procedurom prodaje imovine privrednog društva Luka „Beograd” a.d. predviđeno je da, u slučaju da Dužnik i Ponuđač postignu saglasnost o sadržini ugovora odnosno predugovora ukoliko je imovina opterećena hipotekama (o čemu je u konkretnom slučaju

Dužnik obavestio Komisiju da je takva saglasnost postignuta odnosno da su strane usaglasile odredbe konkretnog Predugovora - nakon što je konkretna Ponuda od 03.11.2023.g. usvojena od strane Komisije poverilaca), takav ugovor odnosno predugovor se dostavlja Komisiji na odobrenje pre zaključenja. Budući da je u konkretnom slučaju u pitanju prodaja imovine putem neposredne pogodbe odnosno van postupka javnog oglašavanja – koja Ponuda je usvojena Odlukom Komisije poverilaca br. 4-1/2023 od 14.11.2023.g., te da s tim u vezi kod takvog predviđenog načina prodaje imovine ne postoji model predugovora prethodno odobren od strane Komisije u sklopu prodajne dokumentacije, doneta je od strane Komisije Odluka o odobrenju zaključenja konkretnog predugovora o prodaji nepokretnosti i opreme, br. 5-1/2023 od 17.11.2023. godine.

Finalno, dana 17.11.2023. godine, hipotekarni poverilac na objektu koji je predmet prodaje, shodno Sporazumu, UPPR-u i Pravilima prodaje, dao je saglasnost za otuđenje Posebnih delova Objekta, prema elementima predviđenim Predugovorom, a koja saglasnost čini sastavni deo samog Predugovora kao njegov Prilog broj 2. Ova saglasnost konkretnog hipotekarnog poverioca je takođe prilog i sastavni deo gore označene Odluke Komisije poverilaca br. 4-1/2023 od 14.11.2023. godine.

Saglasno navedenom, nezavisno stručno lice konstatuje da je Luka „Beograd“ a.d. u postupku prodaje imovine iz Predugovora o prodaji nepokretnosti i opreme od 20.11.2023. godine postupio u svemu u skladu sa odredbama usvojenog UPPR-a i procedura prodaje imovine.