

Huta szkła – opis potencjalnej inwestycji

Przedmiot sprzedaży:

Funkcjonujący zakład produkujący ręcznie formowane wyroby szklane w miejscowości Krosno w województwie podkarpackim, w regionie tradycyjnie związanym z przemysłem szklarskim. Zakład specjalizuje się w ręcznie produkowanych kloszach do lamp oraz podstawach do fajek wodnych (shisha) a także produkuje inne szklane wyroby gospodarcze. Baza klientów jest zdywersyfikowana (~200 klientów B2B) z kilkunastoma większymi klientami z powtarzającymi się projektami (głównie w segmencie lamp i podstaw do fajek wodnych). Aktualnie zakład jest dzierżawiony od syndyka przez byłego klienta i przynosi rocznie około 1 mln zł zysku netto (w kosztach uwzględniony jest czynsz dzierżawny dla syndyka masy upadłości w wysokości ~1 mln zł – szczegóły w załączniku).



Zarys transakcji sprzedaży:

Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa złożona z:

- terenu na którym umiejscowiony jest zakład o całkowitej powierzchni 2,987 hektara. Teren jest ogrodzony, umiejscowiony w obszarze przemysłowym miasta przy drodze, która w planach ma być częścią obwodnicy miasta, blisko lotniska, w sąsiedztwie kilkanaście większych przedsiębiorstw m.in. z Chin oraz USA.
- budynków:

L.p.	Nazwa budynku	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)
1	Hala produkcyjna #1	4 026,00	5 102,00	30 963,00
2	Hala produkcyjna #2	3 219,00	4 016,00	23 620,00
3	Budynek biurowy	400,00	690,00	3 200,00
4	Magazyn surowców	711,00	711,00	2 806,00
5	Budynek portierni	25,00	12,00	80,00
6	Stacja trafo	65,00	60,00	
7	Warsztat mechaniczny	74,00	64,00	360,00
8	Magazyn wyrobów gotowych	1847,00	1800,00	8230,00

9	Budynek magazynowy	1621,00	1476,03	7273,00
	Razem	11 988,00	13 931,03	76 532,00

Magazyn wyrobów gotowych (L.p. 8) oraz budynek magazynowy (l.p. 9) znajdują się na wydzielonej działce i mogą być sprzedane oddzielnie bez przeszkód dla działalności produkcyjnej.

- Ruchomości: linie produkcyjne dla ręcznej produkcji szkła włącznie z piecami hutniczymi, odprężarkami i maszynami do obróbki (cięcie, szlifowanie) oraz do zdobienia (piaskowanie, itp.) oraz osprzęt (formy szklarskie). Wanny szklarskie do szkła bezbarwnego i opalowego na końcu życia – potrzebna inwestycja około 1.5 mln PLN w przeciągu jednego do dwóch lat.
- Wyroby gotowe o wartości około 450 tys. zł (wycena jest wyższa – moim zdaniem jest szansa na sprzedaż tychże wyrobów za w/w kwotę).

Wyłączenia:

- Pracownicy: pracownicy są aktualnie zatrudnieni przez firmę dzierżawiącą zakład od syndyka. Pracownicy są mocno związani z zakładem ze względu na specjalizację i powinni zostać w zakładzie niezależnie od właściciela. To samo dotyczy klientów (wyspecjalizowane produkty) więc ryzyko utraty przychodu jest niskie.



Tło historyczne:

Właścicielem zakładu jest spółka Milomax S.A. Milomax od 2013 do 2016 dzierżawił zakład spółce produkcyjnej Glass Sphere, która produkowała wyroby gotowe dystrybuowane następnie przez Milomax do klientów.

W 2016 Milomax zdecydował przejąć produkcję od Glass Sphere bez uregulowania zobowiązań. Glass Sphere złożyła pozwy sądowe i po uzyskaniu na podstawie wyroków sądowych wpisów hipotek w księgach wieczystych nieruchomości złożyła wniosek o upadłość Milomax

W 2017 została ogłoszona upadłość Milomax i został ustanowiony syndyk, który po dwóch miesiącach wydierżawił zakład jednemu z klientów Milomax – ASA Glass. Dzierżawca stabilnie funkcjonuje od tej pory – wyniki finansowe z KRS w załączeniu.

Glass Sphere posiada zabezpieczone hipotecznie wierzytelności na łączną kwotę ~7.5 mln zł, które chce jak najszybciej odzyskać bądź to w wyniku sprzedaży całego zakładu bądź partnerstwa z inwestorem by wspólnie prowadzić zakład ponownie. W ostatnim

scenariuszu istnieje możliwość zaliczenia wierzytelności na poczet ceny zakupu ZCP od syndyka.

Procedura sprzedaży:

Transakcja przeprowadzana jest przed sądem i ma skutki sprzedaży egzekucyjnej – kupujący otrzymuje majątek bez żadnych obciążeń – wszelkie obciążenia w działach III i IV ksiąg wieczystych są usuwane.

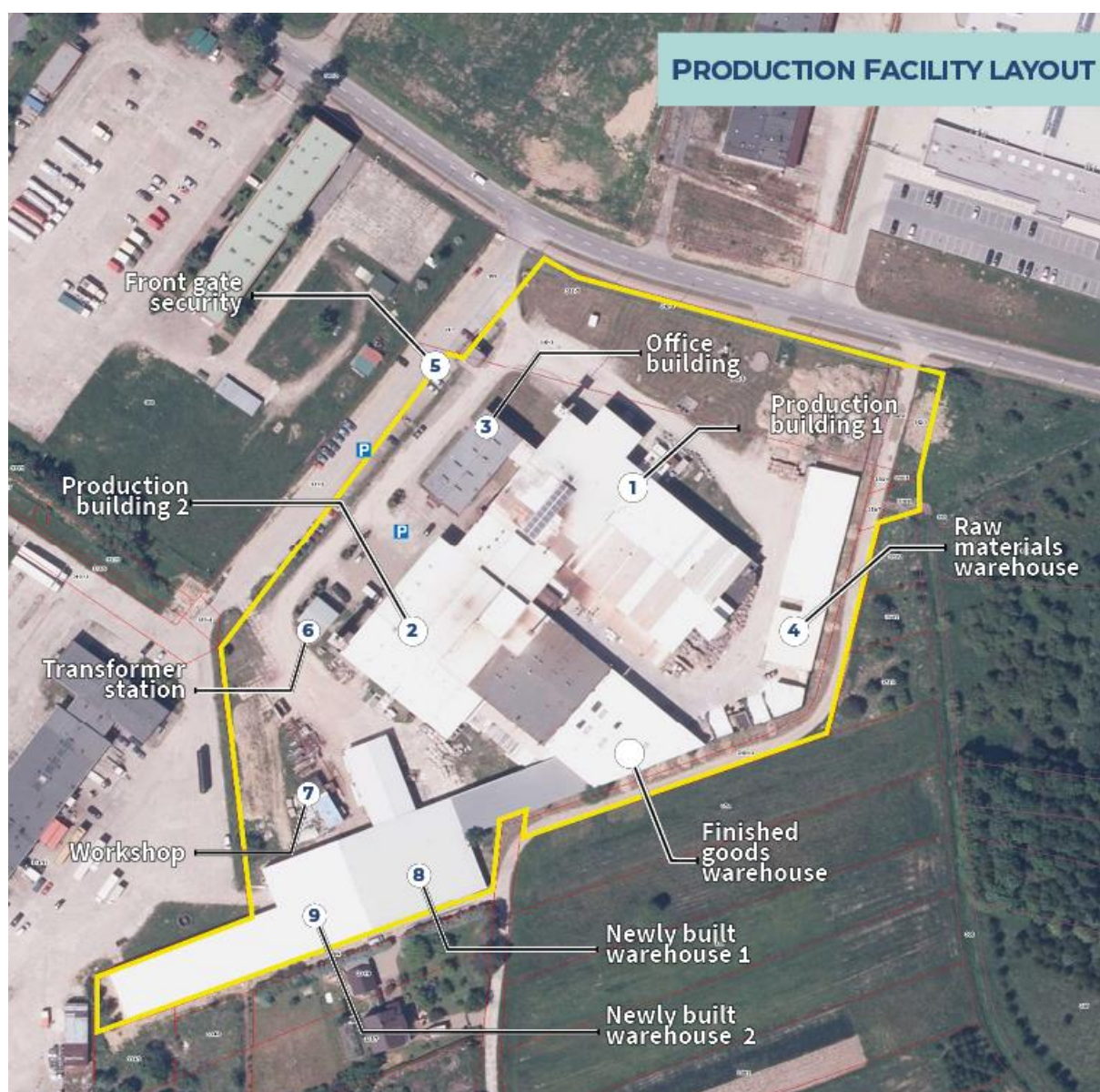
Wycena przedsiębiorstwa jest gotowa i fakt jej sporządzenia został ogłoszony w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Po upływie terminu do składania zażaleń na operat zostanie zorganizowany przetarg o wartości z operatu.

Po pierwszym przetargu rada wierzycieli (w której zasiada Glass Sphere) zezwoli syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki – najprawdopodobniej cena ZCP zostanie ustalona na poziomie co najmniej 50% ceny z operatu (aktualna wycena 25,4 mln)

Jako że sprzedawane jest ZCP sprzedaż nie podlega VAT.

Widok zakładu



Uwaga: budynek oznaczony jako "Finished goods warehouse" jest częścią hali magazynowej nr 2. Numery na diagramie odpowiadają numerom porządkowym w tabeli w sekcji Zarys transakcji sprzedaży.

Lokalizacja zakładu

