

CSŐDEGYEZSÉGI MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: „Megállapodás”)

amely létrejött egyrészről

a **RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** "csődeljárás alatt" (székhely és postacíme: 1013 Budapest, Lánchíd utca 19., Cégjegyzékszám: 01-09-724096, Adószám: 13216676-2-41, KSH: 13216676-6832-113-01, képviselvényében: Rozsos Edit ügyvezető, lakcíme: 1149 Budapest, Egressy út 96-98. A. ép. I. em. 3.) mint adós („Adós” vagy „Rác Beruházó Kft.”),

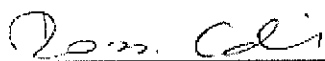
másrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye és postacíme: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., adószáma: 1-5490012-2-41, törzsszáma: 490012-0-00, képviseli: Tarlós István főpolgármester megbízásából Dr. György István főpolgármester-helyettes, lakcíme: 1108 Budapest, Andezit u. 4.) mint az Adós társaság hitelezője (a továbbiakban: **BFÖ** vagy **Hitelező 1**),

harmadrészről az **ITG Rác Kft.** (székhelye és postacíme: 1023 Budapest, Frankel Leó út 86.; cégjegyzékszám: 01-09-171311; adószáma: 24310389-2-41, KSH-száma: 24310389-6820-113-01, képviseli: Miljacki Róbert ügyvezető, lakcíme: 1023 Budapest, Frankel Leó út 86. 1. em. 6.) mint az Adós társaság hitelezője (a továbbiakban: **ITG Rác Kft.** vagy **Hitelező 2**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

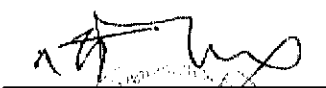
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A **Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.** (a továbbiakban: „**BGYH Zrt.**”) és a **Rác Beruházó Kft.** 2001-ben megállapodtak abban, hogy a Budapest I. kerület 5973. és 6006/2., később 5973. hrsz. alatt egyesített ingatlanokon a Rác fürdő felújítására és mellette termálhotel építésére, működtetésére (a továbbiakban: „**Rác projekt**”) közös társaságot hoznak létre **Rác Nostalgia Kft.** (a továbbiakban: **Rác Nostalgia Kft.** vagy **RN Kft.**) néven, és a közös társaság révén valósítják meg a kitűzött közös célt.

1.2. A BGYH Zrt. és a Rác Beruházó Kft. között létrejött, az 1.1. pontban körülírt megállapodás, valamint szindikátusi szerződés alapján a Rác Beruházó Kft. volt köteles


Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



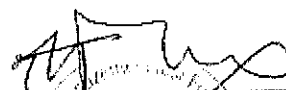
biztosítani a Rác Nosztalgia Kft. finanszírozását tagi kölcsön formájában, valamint nyújtani a kiegészítő fedezeteket (pl. kezési felelősségvállalás, üzletrészre vonatkozó zálogjog illetve vételi jog biztosítása) a finanszírozók részére.

- 1.3. A létesítmény 2009. év végére elkészült, a Rác Nosztalgia Kft. 2010. augusztus 16-án a jogerős használatbavételi engedélyt megszerezte, de a megnyitáshoz további hitelre, kb. 1 Mrd Ft összegben lett volna szükség.
- 1.4. Ezt követően különböző okok miatt a Rác projekt beruházási szakaszának zárása leállt, a létesítmény megnyitására sem a tervezett időpontban, sem a mai napig nem került sor.
- 1.5. A létesítmény megnyitásához szükséges források hiánya, ebből eredően a bevételek elmaradása, valamint a finanszírozási szerződések időközbeni felmondása miatti fizetéseképtelenség okán a Rác Nosztalgia Kft. 2012. szeptemberében csődeljárás megindítását kérte, amellyel párhuzamosan – a finanszírozási konstrukcióból eredően – a Rác Beruházó Kft. is kénytelen volt csődvédelmet kérni a bíróságtól. A Fővárosi Törvényszék a Rác Beruházó Kft. csődeljárásának megindítását a 9.Cspk.01-12-000040/05. számú végzésével elrendelte. A végzés közzétételének időpontja: 2012. október 3. napja. A csődeljárásban a Hitelezők a fizetési haladék határidejét többször meghosszabbították, a legutolsó határozat alapján a fizetési haladék 2013. október 3. napján lejár.
- 1.6. A Fővárosi Törvényszék által kirendelt vagyonfelügyelő, az **AGRO-ALBA Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1055 Budapest, Balassi Bálint u. 9-11. IV/2.; a továbbiakban: „Vagyonfelügyelő”), mely a vagyonfelügyelő feladatok ellátására dr. Szentenszki Istvánt jelölte ki.
- 1.7. A Rác Beruházó Kft. csődeljárásában a legnagyobb, és egyedüli biztosított követeléssel rendelkező Hitelező – a Rác Beruházó Kft. által a Rác Nosztalgia Kft. hitelfelvételeihez biztosított kezési felelősség alapján, a MFB Bank Zrt. és a BFÖ között 2013. április 25. napján létrejött engedményezési szerződés folytán – **Budapest Főváros Önkormányzata** (a továbbiakban: „BFÖ”).
- 1.8. A Vagyonfelügyelő a beérkező hitelezői igényeket a Cstv. szerint nyilvántartásba vette. A nyilvántartás alapján a Megállapodásban az alábbi Hitelezők vesznek részt, illetve a Megállapodás az alábbi hitelezői osztályokra terjed ki:

- elismert, nem vitatott biztosított követelések,
- elismert, nem vitatott nem biztosított követelések,
- vitatott követelések, melyekre tartalékot kell képezni.


Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő

A Hitelezőket, a hitelezői osztályokat, a Hitelezőnként nyilvántartásba vett követeléseket, valamint a Hitelezőket megillető szavazati jogokat a jelen Megállapodás 1. számú melléklete tartalmazza.

- 1.9. A Hitelező 1 az RN Kft.-vel szemben fennálló EUR követeléseiből 3.855.552,98,- Euró kamatkövetelést 2013. augusztus 27-i hatállyal az Adósra engedményezett. A követelés valamennyi a jövőben esedékes járulékokkal együtt, de biztosítékok nélkül szállt át. A 3.855.552,98,- Euró követelés megvásárlását a hitelezők jóváhagyták, a Vagyonfelügyelő ahhoz hozzájárult, és a Hitelező 1 bejelentette a Vagyonfelügyelőnek az engedményezéshez kapcsolódó halasztott vételár miatti 335.000.000 Ft követelését, aki ezt nyilvántartásba vette.

2. EGYEZSÉG

A Rác Beruházó Kft. a csődtárgyalások során részletesen tájékoztatta gazdálkodási és pénzügyi helyzetéről, a Hitelezőkkel való megállapodás lehetőségeiről és feltételeiről a Hitelezőket. A Rác Beruházó Kft. gazdasági helyzete alapján a Felek jelen Megállapodás szerint kívánják rendezni a Rác Beruházó Kft. 1. számú mellékletben meghatározott tartozásait a Hitelezőkkel szemben. A jelen Megállapodás a Rác Beruházó Kft. 2013. szeptember 6. napján megtartott csődeggyezségi tárgyalásának eredménye, melyre minden Hitelező szabályszerűen meghívásra került, és melyen a jelenlévő Hitelezők a jelen Megállapodás tartalmát megvitatták, majd a törvényes előírásoknak megfelelően megszavazták. A jelen Megállapodás a fentiek alapján hitelt érdemlően tartalmazza a Rác Beruházó Kft. és a Hitelezők között létrejött csődeggyezséget, az alábbiak szerint:

2.1. Egyezés a biztosított Hitelezővel

- 2.1.1. Hitelezők a Rác Beruházó Kft. „cs.a” biztosított fizetési kötelezettségeinek a teljesítéséről – a Rác Nosztalgia Kft. „cs.a.” csődeggyezségi megállapodására tekintettel – az alábbiakban állapodnak meg:

a kezesség járulékos természetéből fakadóan a Rác Beruházó Kft.-nek a Rác Nosztalgia Kft. kötelezettségeiért vállalt készfizető kezességéből eredő fizetési kötelezettsége is átütemezésre kerül a Rác Nosztalgia Kft. csődeggyezségében foglaltak szerint, azaz:

A BFÖ RN Kft.-vel szembeni, 22.811.677,43 EUR azaz huszonkettőmilliónyolcszáztizenegyezer-hatszázhetvenhét euró és 43 euro cent összegű tőkekövetelésének járulékait tőkésítik. A BFÖ-nek a tőkésített járulékokkal együtt összesen 23.247.871,66,-EUR követelését a Rác Nosztalgia Kft. (2016.12.31-ig

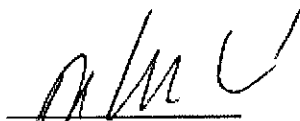

Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



terjedő tőketörlesztési moratóriumot követő) 30 év tőketörlesztési futamidő és 2014. 04. 01-től fizetendő 2,5 % mértékű éves EUR kamat kikötése mellett jogosult és köteles teljesíteni.

- 2.1.2. A Rác Beruházó Kft. és a Hitelezők a BFÖ követelése tekintetében a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten megerősítik a fenti 2.2.1. pontban foglaltaknak megfelelően, hogy a Rác Beruházó Kft. fizetőképességi helyzetének helyreállítása érdekében a BFÖ 2014. március 31. napjáig, illetve azt követően, amennyiben a Rác Nosztalgia Kft. a csődegyezségben vállalt fizetési kötelezettségeinek eleget tesz a Rác Nosztalgia Kft.-t terhelő hiteltartozás megtérítéséért nem fordul a Rác Beruházó Kft. mint kezes felé, valamint nem érvényesíti a Rác Beruházó Kft. Rác Nosztalgia Kft.-ben fennálló üzletrészt terhelő, valamint a VALE INVEST Kft. és a FRAMOR HOLDING Kft. Rác Beruházó Kft.-ben fennálló üzletrészeit terhelő zálogjogokat.

2.2. Egyezség a nem biztosított Hitelezőkkel

- 2.2.1. A Rác Beruházó Kft. és a Hitelezők megállapodnak abban, hogy az 1. számú mellékletben megjelölt elismert, nem vitatott követeléssel rendelkező Hitelezők részére, a nem biztosított hitelezői követelések kiegyenlítése a jelen Megállapodás keretében az alábbi módon és időpontban történik meg.
- 2.2.2. A Rác Beruházó Kft. az összes nem biztosított követeléssel rendelkező hitelezőnek megfizeti a tőkekövetelésük 100%-át az alábbi részletekben és az alábbi esedékességi időpontok szerint:

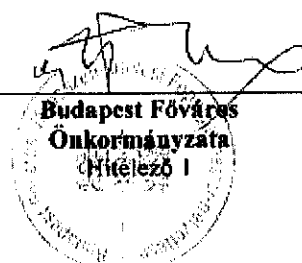
- 2.2.2.1. A BFÖ felé fennálló 335.200.000 Ft követelés kamatmentes megfizetésére az alábbi esedékességi időpontok szerint kerül sor:

160.000.000 Ft	2013. december 31.-ig
120.000.000 Ft	2014. december 31.-ig
55.200.000 Ft	2015. december 31.-ig

- 2.2.2.2. Az ITG Rác Kft. felé fennálló 1.690.842.441.- Ft összegű követelést a Rác Beruházó Kft. 2014. március 31-ig tartó kamatmentes fizetési haladék mellett, 2016. december 31-ig tartó tőkefizetési moratóriumot követően, 30 éves futamidő mellett, 2014. 04. 01-től 2,5 % mértékű éves kamat kikötéssel jogosult és köteles kiegyenlíteni a 2. számú melléklet szerinti Törlesztési Ütemterv szerint.


Rác Beruházó Kft.

Adós




ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGHO-ALBA Zrt.
Vagyonfelügyelő

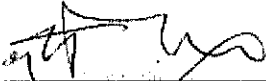
- 2.2.3. A Rác Beruházó Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a teljesítés során egyik Hitelezőjének sem nyújt jogtalan előnyt a többiek hátrányára.
- 2.2.4. A Megállapodás keretében a Felek megállapodnak, hogy a Hitelezők a jelen Megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a Rác Beruházó Kft.-vel szemben fennálló teljes hitelezői követelésükre eső valamennyi járulékukról, hacsak a jelen Megállapodás kifejezetten eltérően nem rendelkezik.
- 2.2.5. A Hitelezők jelen Megállapodás aláírásával továbbá visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a jelen Megállapodás hatálya alá eső követelések tekintetében, a Megállapodás teljesítése esetén a Rác Beruházó Kft.-vel szemben semmiféle jogcímen nincs követelésük, további anyagi vagy anyagi kihatású igényt sem peres, sem peren kívüli eljárásban nem támasztanak, felszámolási eljárást vagy a Rác Beruházó Kft. vagyonát érintő bármely más bírósági vagy hatósági eljárást nem kezdeményeznek.

3. ÁLTALÁNOS JOGNYILATKOZATOK ÉS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. A Cstv. 20. § (2) bekezdése értelmében a jelen Megállapodás az azt el nem fogadó Hitelezőkre is kiterjed (kényszeregyezés). A Rác Beruházó Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a jogerős bírósági jóváhagyás esetén a jelen Megállapodást a csődtárgyaláson meg nem jelent Hitelezőnek is megküldi.
- 3.2. A biztosítékkal (óvadék, kezesség, bankgarancia, zálogjog, biztosítéki célú engedményezés és vételi jog, stb.) rendelkező Hitelezők kijelentik és tudomásul veszik, hogy biztosítékuk jelen Megállapodás aláírásával, illetve annak jogerős bírósági jóváhagyásával kizárólag a jelen Megállapodás szerint módosított követelésre terjed ki, illetve a Megállapodás Rác Beruházó Kft. általi teljesítése esetén megszűnik (kivéve, amennyiben a követelések megszűnése a törvény vagy szerződés alapján nem jár a biztosíték megszűnésével). A Hitelezők kötelezettséget vállalnak arra, hogy ahol a biztosíték megszűnése egyéb bírósági, hatósági, stb. eljárást is szükségessé tesz, ott a Rác Beruházó Kft. írásbeli felhívására a megfelelő jogi nyilatkozatokat, bejelentéseket, stb. haladéktalanul a Rác Beruházó Kft.-nek megadják, és egyébként is minden olyan jogcselekményt elvégeznek, amelyek a biztosíték megszűnéséhez kellene.
- 3.3. A Rác Beruházó Kft. kötelezettséget vállal a reorganizációs programban foglaltak végrehajtására. A Rác Beruházó Kft.-nek a Cstv. előírásainak megfelelő reorganizációs programja jelen Megállapodás 3. számú mellékletét képezi.
- 3.4. A jelen Megállapodásban foglaltak végrehajtásának ellenőrzését a Rác Beruházó Kft. biztosítja oly módon, hogy a BFŐ részére negyedévente, az adott negyedévet követő 30. napig bankszámlakivonattal igazolja a jelen Megállapodás alapján az adott negyedévben


Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



teljesített kifizetéseket. A Hitelezők elfogadják a végrehajtás ellenőrzésének ezen módját és terjedelmét. A Hitelezők érdekeik védelmére és képviselőjük ellátására ezenfelül hitelezői választmányt alakíthatnak a Cstv. 5/A. §-a alapján.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Jelen Csődegyezségi Megállapodás az Adós csődeljárásában eljáró bíróság jogerős végzésével lép hatályba.
- 4.2. A Hitelezők feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bankszámlaszámukat, valamint az abban, illetve adataikban történő bármilyen változást a Rác Beruházó Kft. részére haladéktalanul, írásban bejelentik.
- 4.3. A Rác Beruházó Kft. vállalja, hogy a jelen Megállapodásban foglalt, esedékes fizetési kötelezettségei maradéktalan teljesítéséig nem fizet osztalékot a tagjainak.
- 4.4. Amennyiben az Adós bármely, a jelen Megállapodásban megállapított fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a Hitelezők jogosultak a Cstv. 27. § (2) bekezdés d) pontja alapján felszámolási eljárást kezdeményezni az Adóssal szemben.
- 4.5. A Rác Beruházó Kft. a jelen Megállapodás szerinti fizetési kötelezettségei késedelmes teljesítése esetén a Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles (a BFÖ biztosított követelése tekintetében a Ptk. 301/A. § szerint).
- 4.6. A jelen Megállapodás tartalmát a Felek üzleti titoknak tekintik, azzal, hogy a BFÖ tekintetében a Felek tudomásul veszik, hogy a BFÖ közzétételi kötelezettsége megkövetelheti a jelen Megállapodás részleges közzétételét az egyéb Hitelezők adatainak, illetve a rájuk vonatkozó rendelkezések bizalmas kezelése mellett.
- 4.7. A Felek aláíró képviselői kijelentik, hogy jelen Megállapodás megkötéséhez szükséges felhatalmazásuk mind tartalmi, mind formai szempontból megvan, a Megállapodás megkötésének utólagos jóváhagyására egyik fél részéről sincs szükség.
- 4.8. A jelen Megállapodáshoz a Vagyongfelügyelő ellenjegyzése és a bíróság jóváhagyása szükséges.
- 4.9. A csődeljárás költségeit az Adós a Cstv. 16. § (2) rendelkezéseinek megfelelően állja.
- 4.10. Jelen Megállapodást és mellékleteit (melyek a Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik) a Felek elolvasás és együttes értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyező okiratot jóváhagyólag írták alá.

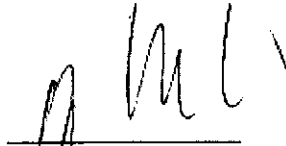

Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyongfelügyelő

I. sz. melléklet:

Hitelezők felsorolása, hitelezők osztályba történő besorolása, nyilvántartásba vett elismert vagy nem vitatott követelésük összege, szavazati jogaik száma, megtérülő követelések összege

I. Biztosított osztályban nyilvántartásba vett hitelezők:

Budapest Főváros Önkormányzata	1052 Budapest Városház u. 9-11.	23.247.871,66 EUR (6.649.356.252 Ft ¹)	23.247.871,66 EUR	132.987

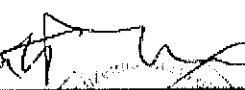
II Nem biztosított osztályban nyilvántartásba vett hitelezők:

ITG Rác Kft. jogutód Magyar Építő Zrt. jogelőd	1023 Budapest, Frankel Leó út 86.	1.520.845.457,- HUF	30 154	
ITG Rác Kft. jogutód Széchenyi Bank Zrt. jogelőd	1023 Budapest, Frankel Leó út 86.	129.369.445,- HUF	2 565	
ITG Rác Kft. jogutód Porsche Lízing Kft. jogelőd	1023 Budapest, Frankel Leó út 86.	5.432.195,- HUF	107	

¹ A szavazatszám kiszámításának alapja 286,02 Ft/EUR árfolyamon, a csődeljárás kezdőidőpontja szerinti árfolyam

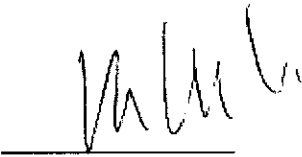

Rác Beruházó Kft.

Adós

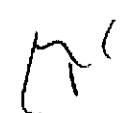

Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező


ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



ITG Rác Kft. jogutód GEN Kft. jogelőd	1023 Budapest, Frankel Leó út 86.	195.344,- HUF	3
ITG Rác Kft.	1023 Budapest, Frankel Leó út 86.	35.000.000 HUF	700
Budapest Főváros Önkormányzata	1052 Budapest Városház u. 9-11.	335.200.000,- HUF	6704
Összesen:		2.026.042.441 Ft	

Vitatott hitelező nincs.

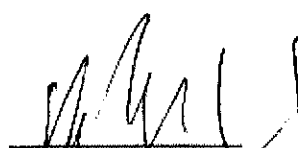

Rác Beruházó Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2

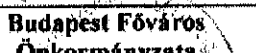

AGRO-ALBA Zrt.
Vagyonszámkezelő

2. sz. melléklet: Törlesztési ütemterv

ITG Rácز Kft.	Kamat	Tőketart.	Tőketör.	Adósságszolg.
	1,25%	HUF	HUF	HUF
2014.06.15	10 567 765	1 690 842 441	0	10 567 765
2014.12.15	21 135 531	1 690 842 441	0	21 135 531
2015.06.15	21 135 531	1 690 842 441	0	21 135 531
2015.12.15	21 135 531	1 690 842 441	0	21 135 531
2016.06.15	21 135 531	1 690 842 441	0	21 135 531
2016.12.15	21 135 531	1 690 842 441	0	21 135 531
2017.06.15	21 135 531	1 662 661 734	28 180 707	49 316 238
2017.12.15	20 783 272	1 634 481 026	28 180 707	48 963 979
2018.06.15	20 431 013	1 606 300 319	28 180 707	48 611 720
2018.12.15	20 078 754	1 578 119 612	28 180 707	48 259 461
2019.06.15	19 726 495	1 549 938 904	28 180 707	47 907 202
2019.12.15	19 374 236	1 521 758 197	28 180 707	47 554 944
2020.06.15	19 021 977	1 493 577 490	28 180 707	47 202 685
2020.12.15	18 669 719	1 465 396 782	28 180 707	46 850 426
2021.06.15	18 317 460	1 437 216 075	28 180 707	46 498 167
2021.12.15	17 965 201	1 409 035 368	28 180 707	46 145 908
2022.06.15	17 612 942	1 380 854 660	28 180 707	45 793 649
2022.12.15	17 260 683	1 352 673 953	28 180 707	45 441 391
2023.06.15	16 908 424	1 324 493 245	28 180 707	45 089 132
2023.12.15	16 556 166	1 296 312 538	28 180 707	44 736 873
2024.06.15	16 203 907	1 268 131 831	28 180 707	44 384 614
2024.12.15	15 851 648	1 239 951 123	28 180 707	44 032 355
2025.06.15	15 499 389	1 211 770 416	28 180 707	43 680 096
2025.12.15	15 147 130	1 183 589 709	28 180 707	43 327 838
2026.06.15	14 794 871	1 155 409 001	28 180 707	42 975 579
2026.12.15	14 442 613	1 127 228 294	28 180 707	42 623 320
2027.06.15	14 090 354	1 099 047 587	28 180 707	42 271 061
2027.12.15	13 738 095	1 070 866 879	28 180 707	41 918 802
2028.06.15	13 385 836	1 042 686 172	28 180 707	41 566 543
2028.12.15	13 033 577	1 014 505 465	28 180 707	41 214 284
2029.06.15	12 681 318	986 324 757	28 180 707	40 862 026
2029.12.15	12 329 059	958 144 050	28 180 707	40 509 767
2030.06.15	11 976 801	929 963 343	28 180 707	40 157 508
2030.12.15	11 624 542	901 782 635	28 180 707	39 805 249
2031.06.15	11 272 283	873 601 928	28 180 707	39 452 990

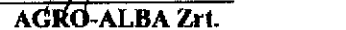

Rác Bernházo Kft.

Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1


ITG Rácز Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



2031.12.15	10 920 024	845 421 221	28 180 707	39 100 731
2032.06.15	10 567 765	817 240 513	28 180 707	38 748 473
2032.12.15	10 215 506	789 059 806	28 180 707	38 396 214
2033.06.15	9 863 248	760 879 098	28 180 707	38 043 955
2033.12.15	9 510 989	732 698 391	28 180 707	37 691 696
2034.06.15	9 158 730	704 517 684	28 180 707	37 339 437
2034.12.15	8 806 471	676 336 976	28 180 707	36 987 178
2035.06.15	8 454 212	648 156 269	28 180 707	36 634 920
2035.12.15	8 101 953	619 975 562	28 180 707	36 282 661
2036.06.15	7 749 695	591 794 854	28 180 707	35 930 402
2036.12.15	7 397 436	563 614 147	28 180 707	35 578 143
2037.06.15	7 045 177	535 433 440	28 180 707	35 225 884
2037.12.15	6 692 918	507 252 732	28 180 707	34 873 625
2038.06.15	6 340 659	479 072 025	28 180 707	34 521 367
2038.12.15	5 988 400	450 891 318	28 180 707	34 169 108
2039.06.15	5 636 141	422 710 610	28 180 707	33 816 849
2039.12.15	5 283 883	394 529 903	28 180 707	33 464 590
2040.06.15	4 931 624	366 349 196	28 180 707	33 112 331
2040.12.15	4 579 365	338 168 488	28 180 707	32 760 072
2041.06.15	4 227 106	309 987 781	28 180 707	32 407 813
2041.12.15	3 874 847	281 807 074	28 180 707	32 055 555
2042.06.15	3 522 588	253 626 366	28 180 707	31 703 296
2042.12.15	3 170 330	225 445 659	28 180 707	31 351 037
2043.06.15	2 818 071	197 264 951	28 180 707	30 998 778
2043.12.15	2 465 812	169 084 244	28 180 707	30 646 519
2044.06.15	2 113 553	140 903 537	28 180 707	30 294 260
2044.12.15	1 761 294	112 722 829	28 180 707	29 942 002
2045.06.15	1 409 035	84 542 122	28 180 707	29 589 743
2045.12.15	1 056 777	56 361 415	28 180 707	29 237 484
2046.06.15	704 518	28 180 707	28 180 707	28 885 225
2046.12.15	352 259	0	28 180 707	28 532 966

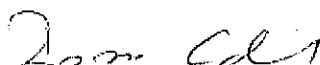
Tőketartozás: 1690842441

Kamat 2,5%

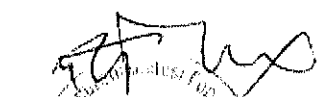
Kamatfizetés: 2014. ápr. 1-től

Tőketörlesztés: 2017. június 15-től félévente egyenlő
részletekben

Törlesztés futamideje: 30 év

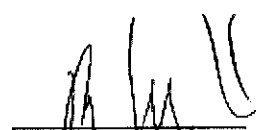

Rác Beruházó Kft.

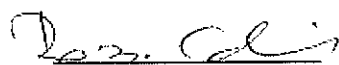
Adós


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező I


ITG Rác Kft.

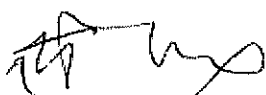
Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.
Vagyonfelügyelő



Rác Beruházó Kft.

Adós

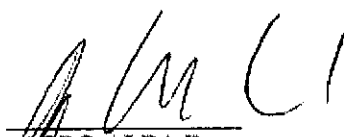


Budapest Főváros
Önkormányzata
Hitelező 1.



ITG Rác Kft.

Hitelező 2



AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő



3.sz. melléklet: Reorganizációs terv

Reorganizációs, kilábalási terv:

A tulajdonosok érdeke a komplexum mielőbbi megnyitása, amely egyúttal a Hitelezők érdeke is, azért, hogy a komplexum mihamarabb professzionálisan, magas minőségben és gazdaságosan üzemelhessen. Itt kívánjuk hangsúlyozni, hogy Társaságunk esetében nem egy klasszikus reorganizációra van szükség, hiszen vállalatunk még sosem tudott termelővé válni. Maga a reorganizáció jelen esetben áll egyrészt a komplexum tényleges megnyitásából, azoknak a feladatoknak az elvégzéséből amelyek mindehhez elengedhetetlenül szükségesek, illetve azokból az összetett, elmúlt évek során kialakult jogviszonyoknak a mindenki számára elfogadható rendezéséből, mely ugyancsak az átlátható, prudens, prémium színvonalú üzemeltetés irányába mutatnak, másrészt abból, hogy a meglévő hitelek, pénzügyi kötelezettségek átstrukturálásával (moratórium, futamidő jelentős meghosszabbítása, kamatláb csökkentése) és a negatív saját tőke rendezésével pénzügyi szempontból is mérsékeljük a jövőbeli működési cash-flow-t terhelő adósságszolgálati kifizetéseket.

A reorganizációs programunk végrehajtásával, illetve a Csődegyezségi Megállapodás megkötésével a folyamat végeredményeként a Társaság egy megnyugtató folyamatos térülést, és további jelentős addicionális előnyöket tud a hitelezők és a tulajdonosok részére biztosítani.

Az üzemeltetés üzleti modelljének bemutatása

- A Társaság a csődegyezséget követően az alábbiak szerint az összes felmerülő fizetési kötelezettségét folyamatosan, határidőre és szerződésszerűen teljesíteni tudja.
- A Rác Hotel üzemeltetése során – az előzetes piackutatások és szakemberek állásfoglalása alapján – 1,1 millió eurótól 4 millió euróig terjedő teljes árbevételt prognosztizálunk az első 5 évre, mely üzemszintű eredmény tekintetében -50 ezertől 750 ezer euróig terjedő összeget jelent. Ugyanígy a Rác fürdőnél 1,9 - 5,6 millió euró összegű teljes árbevételt, valamint ehhez kapcsolódóan 150 ezer és 1,2 millió euró összegű üzemi eredményt várunk.
- A Rác Fürdő belépődíjai a Gellért Fürdő belépő jegyárait minimálisan és átlagosan 30%-kal fogják meghaladni (ha a Gellért Fürdő zárva tartana, akkor a Széchenyi Fürdő belépőjegy árát kell alapul venni).


Rác Beruházó Kft.

Adós




ITG Rác Kft.

Hitelező 2


AGRO-ALBA Zrt.

Vagyonfelügyelő

- pre-opening költségek bemutatása

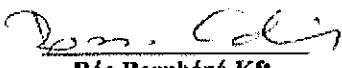
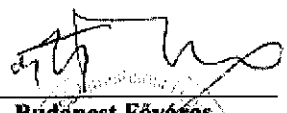
hotel eszközök, berendezések	535 865 €	160 759 500 Ft
éttermi eszközök, berendezések	336 995 €	101 098 500 Ft
Thermal Spa eszközök, berendezések	712 164 €	213 649 200 Ft
adminisztratív és egyéb költség	57 265 €	17 179 350 Ft
műszaki felújítások, berendezések	1 115 097 €	334 528 950 Ft
személyzeti költségek	471 048 €	141 314 370 Ft
Sales and Marketing	702 933 €	210 879 900 Ft
Összesen	3 841 366 €	1 179 409 770 Ft

- nemzetközi üzemeltető bemutatása

jelenleg 3 nemzetközileg is elismerten kiemelkedő, prémium kategóriás cégcsoport együttműködésére számíthatunk alappal, melyek bármelyike megfelelő szakmai és minőségi biztosítékot jelenthet a megnyitásra kész Rác Hotel & Thermal SPA komplexum számára, a turisztikai világtérképen való kiemelkedő pozíció mihamarabbi elérése érdekében.

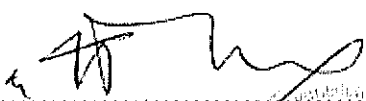
- 1.) Banyan Tree www.banyantree.com
- 2.) Rixos www.rixos.com
- 3.) Viceroy www.viceroyhotelsandresorts.com

A fenti rövid ismertetőben bemutatottak alapján kijelentjük, hogy a Rác Hotel & Thermal Spa megnyitásával, a Társaság jelenleg fennálló hiteleinek a meglévő eszközeivel való egészséges egyensúlyba hozásával a Rác Beruházó Kft. fizetőképessége nemcsak helyreállíthatóvá, hanem hosszútávon is fenntarthatóvá válik.

 Rác Beruházó Kft. Adós	 Budapest Főváros Önkormányzata Hitelező 1	 ITG Rác Kft. Hitelező 2	 AGRO-ALBA Zrt. Vagyonfelügyelő
---	--	---	---

Handwritten mark

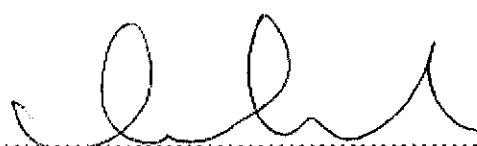
Budapest, 2013. SEPTEMBER hó 06napján

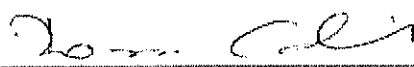

Budapest Főváros Önkormányzata
 Tarlós István főpolgármester megbízásából
 Dr. György István főpolgármester-helyettes
 Főpolgármester-helyettes
 Hitelező 1

Pénzügyi ellenjegyző:

Verő Tibor

Főosztályvezető 2013. Szept. 05.


ITG Rác Kft.
 Miljacki Róbert
 Hitelező 2


Rác Beruházó Kft. „cs.a.”

Adós

Képviseli: Rozsos Edit ügyvezető

Záradék:

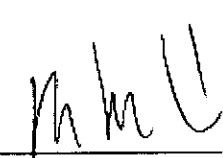

Rác Beruházó Kft.

Adós


**Budapest Főváros
 Önkormányzata**
 Hitelező 1


ITG Rác Kft.

Hitelező 2

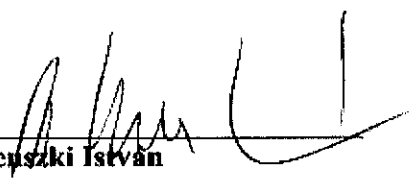

AGRO-ALBA Zrt.

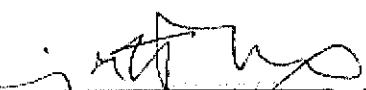
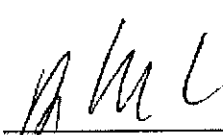
Vagyonfelügyelő

A Vagyonfelügyelő a 2013. szeptember 6. napján megtartott csödegyezségi tárgyalás eredményeképpen megállapítja, hogy a csödegyezségi javaslatot a biztosított kategóriában leadható [132987.db] szavazatból [132987.db] szavazat támogatta, míg a nem biztosított kategóriában leadható [60520.db] szavazatból [60520.db] szavazat támogatta.

A Vagyonfelügyelő a fenti összesítés alapján megállapítja, hogy a Cstv. 20. §-ának (1) bekezdésében írtaknak megfelelően a 18. § (4)-(5) bekezdése szerinti szavazati joggal rendelkező Hitelezők a biztosított és a nem biztosított hitelezői osztályokban egyaránt külön-külön leadott többségi szavazata alapján a Rác Beruházó Kft. „cs.a.” csodeljárásában a Hitelezők elé tárt csödegyezségi javaslat a Cstv. által megkívánt mértékű hitelezői támogatottság mellett elfogadásra került.

Kelt Budapesten, 2013. szeptember 06. napján


dr. Szentoszki István
 Vagyonfelügyelő
 AGRO-ALBA Szolgáltató Zrt.

			
Rác Beruházó Kft.	Budapest Főváros Önkormányzata	ITG Rác Kft.	AGRO-ALBA Zrt.
Adós	Hitelező 1	Hitelező 2	Vagyonfelügyelő

POLAUF ÜGYVÉRSÉG
 Dr. Polauf Tamás
 1011 Budapest
 Fő u. 14-18.

