

BORENIUS

LUOTTAMUKSELLINEN

STOCKMANN OYJ ABP

SELVITTÄJÄN OIKAISTU SANEERAUSOHJELMAEHDOTUS

1.2.2021

#15290607v1

SALASSAPITO- JA VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Salassapitovelvollisuus / Yrityssaneerauslain 14 § ja 95 §

Tämän saneerausasian asianosaisia eli saneerausvelkojia sitovat YSL 14 § ja 95 §.

YSL 14 §:n mukaisesti selvittäjä, velkojatoimikunnan jäsen tai velkoja, näiden palveluksessa oleva henkilö taikka näiden käyttämä avustaja tai asiantuntija ei saa luvatta ilmaista eikä käyttää yksityiseksi hyödykseen velallisen taloudellista asemaa, liikesuhteita taikka yrityssalaisuutta koskevia seikkoja, jotka hän on menettelyn yhteydessä saanut tietoonsa.

YSL 95 §:n mukaisesti se, joka tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo 14 §:ssä säädetyn salassapitovelvollisuuden, on velvollinen korvaamaan velalliselle tämän vuoksi aiheutuneen vahingon.

Yrityssalaisuuden rikkominen / Rikoslain 30 luku 5 §

Salassapitovelvollisuuden rikkominen voi olla rangaistavaa myös yrityssalaisuuden rikkomista koskevien säännösten nojalla. Yrityssalaisuuden rikkomisesta säädetään rikoslain (605/2018) 30 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdassa alla olevan mukaisesti.

Joka hankkiakseen itselleen tai toiselle taloudellista hyötyä tai toista vahingoittaakseen oikeudettomasti ilmaisee toiselle kuuluvan liikesalaisuuden tai oikeudettomasti käyttää tällaista liikesalaisuutta, jonka hän on saanut tietoonsa yrityksen saneerausmenettelyn yhteydessä, on tuomittava, jollei teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, yrityssalaisuuden rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. Lisäksi yritys on rangaistava.

HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELYSTÄ

Selvittäjähallinto käsittelee saneerausmenettelyn yhteydessä henkilötietoja noudattaen soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä. Henkilötietoja käsitellään vain siinä tarkoituksessa ja laajuudessa kuin on tarpeen YSL:sta johtuvien ja saneerausmenettelyyn liittyvien välttämättömien toimenpiteiden ja velvoitteiden hoitamiseksi sekä velkojen ja velkojien selvittämiseksi. Henkilötiedot suojataan ja niitä säilytetään asianmukaisesti noudattaen muun muassa Asianajajaliiton tietoturvaohjetta sekä asiakirjojen säilyttämistä koskevaa ohjetta.

SISÄPIIRITIEDON LUOTTAMUKSELLISUUS

Stockmann Oyj Abp on listattu Nasdaq Helsingin markkinapaikan pörssiin. Tässä saneerausohjelmaehdotuksessa oleva tieto, pois lukien tietyt liitteet ja erikseen merkityt kohdat, tulee julkiseksi saneerausohjelmaehdotuksen valmistumispäivänä, kun saneerausohjelmaehdotus toimitetaan käräjäoikeudelle.

MAR (EU (2014/596)), 14 artikla

Sisäpiirikauppoja ja sisäpiiritiedon laitonta ilmaisemista koskeva kielto

Henkilö ei saa

- a) tehdä tai yrittää tehdä sisäpiirikauppoja;
- b) suositella, että toinen henkilö tekee sisäpiirikauppoja, tai houkutella toista henkilöä tekemään sisäpiirikauppoja; tai
- c) ilmaista sisäpiiritietoa laittomasti.

Arvopaperimarkkinarikoksista säännellään rikoslain 51 luvussa.

SISÄLLYSLUETTELO

SALASSAPITO- JA VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS	2
HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELYSTÄ	2
SISÄPIIRITIEDON LUOTTAMUKSELLISUUS	2
I OSA, SELVITYSOSA (YSL 7 LUKU 41 §)	8
1 MÄÄRITELMÄT	8
2 SANEERAUSMENETTELY	11
2.1 Yhtiön tiedot	11
2.2 Saneeraustuomioistuin ja saneerausasian tiedot	11
2.3 Oikeuden määräämä väliaikainen selvittäjä ja Selvittäjä	12
2.4 Saneeraushakemukset, saneerausmenettelyn aloittaminen ja määräysvallan rajoitukset	12
2.5 Maksu-, perintä- ja täytäntöönpanokielto	13
2.6 Määräpäivät	13
2.7 Menettelyyn liittyvät tiedoksiannot	13
2.8 Velkojatoimikunta	14
2.9 Konkurssihakemukset	15
2.10 Käytetyt asiantuntijat	15
2.11 Velkojien vaatimusten ilmoittaminen	15
2.12 Perusselvitys	16
2.13 Saneerausohjelmaehdotuksen toimittaminen käräjäoikeudelle	16
2.14 Takaisinsaannin määräpäivä	16
2.15 Tietojenanto- ja myötävaikutusvelvollisuuden täyttäminen	16
3 YHTIÖ	17
3.1 Liiketoiminta ja toimiala	17
3.2 Yhtiön omistus ja konsernirakenne	17
3.3 Organisaatio, avainhenkilöt ja toimitilat	18
3.4 Kirjanpito ja tilintarkastus	18
4 YHTIÖN TOIMINTA ENNEN JA JÄLKEEN SANEERAUSMENETTELYN ALKAMISEN	19
4.1 Saneerausmenettelyn alkaminen	19
4.2 Taloudellisten vaikeuksien syyt	20
4.3 Yhtiön liiketoiminta saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen	21
4.3.1 Yleistä	21
4.3.2 Vuokrasopimusten irtisanominen ja uudelleen neuvottelut	23
4.4 Yhtiön taloudellinen tulos ja sen kehitys saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen	23
4.5 Toiminnan rahoitus saneerausmenettelyn aikana ja menettelynaikaiset velat	26
4.6 Saneerausmenettelyn jatkamisen ja saneerausohjelman vahvistamisen edellytykset	27
5 SANEERAUSTARKASTUS, TAKAISINSAANTIPERUSTEET JA LÄHEISYYSSUHTEET	27
5.1 Saneeraustarkastus	27
5.1.1 Havainnot ja Selvittäjän toimenpiteet	27
5.1.2 Oma pääoma, ylivelkaisuus ja maksukyvyttömyys	28

5.2 Tarkastuskokonaisuudet, joihin ei liity lisäarvioinnin tarvetta tai huomautettavaa.....	28
5.2.1 Kirjanpidon taso.....	28
5.2.2 Kriittisen ajan maksut.....	28
5.2.3 Lakisääteisten velvoitteiden ja maksu- ja vakuudenasettamiskiellon noudattaminen.....	28
5.2.4 Varojenjako.....	29
5.2.5 Johdon palkat, palkkiot ja korvaukset ja johdon toiminta.....	29
5.2.6 Lähipiiritapahtumat.....	29
5.2.7 Omaisuuden realisoinnit ja kauppahintojen käyttö.....	29
5.2.8 Rangaistavia tekoja koskevat toimenpiteet tai epäilyt.....	29
5.3 Vireillä olevat oikeudelliset ja hallinnolliset menettelyt.....	29
5.4 Läheisyysuhteet.....	30
6 SELVITYS VAROISTA, VELOISTA JA VAKUUKSISTA SEKÄ KONKURSSIVERTAILU.....	30
6.1 Yleistä.....	30
6.2 Yhtiön varat.....	31
6.3 Yhtiön velat.....	31
6.3.1 Yhtiön kokonaisvelkamäärä.....	31
6.3.2 Muutokset saneerausveloissa.....	33
6.3.3 Vakuusvelat ja menettelyn aikainen koron maksu.....	33
6.3.4 Vakuudettomat velat.....	35
6.3.5 Viimesijaiset velat.....	35
6.3.6 Ehdolliset ja enimmäismääräiset velat.....	35
6.3.7 Työntekijöiden palkat ja työnantajasuoritukset.....	35
6.3.8 Riitaiset tai epäselvät velat.....	35
6.3.9 Yhtiön vakuudet, takaus- ja muut vastuut.....	36
6.4 Saneerausvelkojen vakuuksien arvostus.....	38
6.5 Yhtiön omaisuuden todennäköinen realisointitapa ja varojen arvostusperusteet.....	38
6.6 Konkurssivertailu.....	39
7 MUUT SANEERAUSOHJELMAN TOTEUTUMISEDELITYSTEN KANNALTA MERKITYKSELLISET SEIKAT.....	42
II OSA, TOIMENPIDEOSA (YSL 7 LUKU 42 §).....	44
8 SANEERAUSOHJELMAN TAVOITTEET.....	44
9 STOCKMANN-KONSERNIN STRATEGIA 2021–2028.....	44
9.1 Uusi liiketoimintasuunnitelma – Yhteenveto Stockmann-konsernin strategiasta.....	44
9.1.1 Stockmann-konserni.....	44
9.1.2 Stockmann-liiketoimintayksikkö – Strategiset tavoitteet ja toimenpiteet (ratkaisevat voitot).....	45
9.1.3 Lindex liiketoimintayksikkö – Strategiset tavoitteet ja toimenpiteet (ratkaisevat voitot).....	49
10 LIIKETOIMINTAA, HALLINTOA JA YHTIÖRAKENNETTA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET.....	52
10.1 Uusi liiketoimintasuunnitelma.....	52
10.2 Konsernirakenteen muutokset ja järjestelyt.....	52
10.3 Vuokrasopimusten irtisanominen ja uudelleen neuvottelut.....	52
11 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET.....	53

12 VARALLISUUTTA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET	53
13 MAKSUOHJELMA	53
13.1 Yleistä ja maksuohjelman kesto.....	53
13.2 Käyttöpääoma, maksuohjelman rahoitus ja taloudellinen ennuste.....	53
13.3 Viivästyskoron kertyminen	55
14 SANEERAUSVELKOJA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET	55
14.1 Yleistä.....	55
14.2 Velkojaryhmäjako ja äänivalta	55
14.3 Vakuusvelat.....	56
14.3.1 Yleistä.....	56
14.3.2 Vakuusvelkojen arvostus.....	57
14.3.3 Vakuusvelan lyhennykset.....	57
14.3.4 Vakuusvelan korko ohjelman aikana.....	58
14.3.5 Vakuusvelan menettelyn aikainen korko.....	58
14.3.6 Vakuus.....	58
14.4 Julkisoikeudelliset saneerausvelat.....	58
14.4.1 Yleistä.....	58
14.4.2 Julkisoikeudellisen saneerausvelan leikkaaminen, lyhennykset ja konversio	59
14.4.3 Julkisoikeudellisen saneerausvelan korko	59
14.4.4 Vaihtoehtoinen suoritus julkisoikeudellisen velan maksuohjelmalle	59
14.4.5 Vakuus.....	60
14.5 Vakuudettomat saneerausvelat	60
14.5.1 Yleistä.....	60
14.5.2 Vakuudettomien saneerausvelkojen leikkaaminen, lyhennykset ja konversio.....	60
14.5.3 Vakuudettomien saneerausvelkojen korko	61
14.5.4 Vaihtoehtoinen suoritus vakuudettoman velan maksuohjelmalle	61
14.5.5 Vakuus.....	62
14.6 Pienvelat	63
14.7 Viimesijaiset velat.....	63
14.7.1 Yleistä.....	63
14.7.2 Hybridivelkojen leikkaaminen ja konversio.....	63
14.8 Konsernivelat	64
14.9 Riitaiset ja epäselvät velat	64
14.9.1 Riitaiset tai epäselvät ostovelat.....	64
14.9.2 Vuokranantajien ja alivuokralaisten korvausvaatimukset.....	64
14.9.3 HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, Turun Osuuskauppa ja Pirkanmaan Osuuskauppa	68
14.9.4 Barona Kauppa Oy ja Barona Logistiikka Oy.....	70
14.9.5 Aimo Park Finland Oy	70
14.10 Ehdolliset ja enimmäismääräiset saneerausvelat.....	70
14.11 Tuntemattomat velat	72

14.12	Yhtiön antamat takaukset	72
14.13	Kolmansien asettamat takaukset ja takaajien asema.....	72
14.14	Kuittaukset	73
15	MUUT MÄÄRÄYKSET	73
15.1	Yhtiökokous, osakeannista ja osakeantivaltuuksista päättäminen	73
15.2	Muut yhtiöoikeudelliset päätökset	74
15.3	Kiinteistöomaisuuden realisointi ja realisointihinnan käyttö sekä realisointiprosessin valvonta	75
15.4	Vakuusvelalle maksettava korko.....	75
15.5	Menettelyn aikaiset ja menettelyyn osallistumisesta aiheutuvat kustannukset	76
15.6	Yhtiön konserniyhtiöiden rahoitukseen liittyvät määräykset	76
15.7	Määräykset hallituksen jäsenille, osakkeenomistajille ja lähipiirille maksettavista korvauksista	76
15.8	Määräys voittovarojen käytöstä ja osinkojen maksusta	76
15.9	Oikeus ennenaikaiseen velan takaisinmaksuun	76
15.10	Määräykset SSAB:n verovastuulle annettavasta vakuudesta	77
15.11	Muut Valvojan suostumusta edellyttävät toimenpiteet – kovenantit	77
15.11.1	Liiketoimintajärjestelyt	78
15.11.2	Omaisuu den luovutus.....	78
15.11.3	Investoinnit	78
15.11.4	Velkaantuminen.....	78
15.11.5	Lainat ja takaukset	79
15.11.6	Vakuudet	80
15.11.7	Läheisyys suhteet.....	80
15.11.8	Insolvenssimenettelyt	80
16	EI LISÄSUORITUSVELVOLLISUUTTA	80
17	SANEERAUSOHJELMAN KIELI	80
III	OSA, SANEERAUSOHJELMAN SEURANTA	81
18	SANEERAUSOHJELMAN VALVOJA JA VALVONTA	81
18.1	Valvoja ja Valvojan raportointi velkojille.....	81
18.2	Velkojatoimikunnan toimikauden jatkaminen.....	81
18.3	Määräys kirjanpito- ja maksutietojen toimittamisesta	81
18.4	Valvojan suostumusta edellyttävät toimenpiteet.....	82
IV	OSA, SANEERAUSOHJELMAN VAHVISTAMINEN JA VOIMASSAOLO	83
19	SANEERAUSOHJELMAN VAHVISTAMINEN	83
20	SANEERAUSOHJELMAN VOIMASSAOLO JA RAUKEAMINEN	83
20.1	Saneerausohjelman voimassaolo	83
20.2	Velkajärjestelyn ja saneerausohjelman raukeaminen.....	83
20.2.1	Velkajärjestelyn raukeaminen	83
20.2.2	Saneerausohjelman raukeaminen	84
20.3	Saneerausohjelman muuttaminen	84
21	LOPUKSI	85

LIITTEET 86

#15290607v1

Tämä saneerausohjelma rakentuu Yhtiön tavarataloliiketoiminnan (Stockmann-divisioona) jatkamiseen, Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen myyntiin ja takaisinvuokraukseen (sale and lease back -järjestely) ja AB Lindexin liiketoiminnan jatkamiseen Stockmann-konsernin omistuksessa.

Saneerausohjelmaa laadittaessa on huomioitu normaali maksunsaantijärjestys, siinä määrin kuin se Suomessa YSL:n puitteissa ja neuvottelutuloksena on mahdollista, ja ns. lievimmän riittävän keinon periaate, jonka mukaan velkaa ei voida leikata enempää kuin on välttämätöntä.

Saneerausohjelmaan on pyritty tuomaan joustoa konvertoimalla osa vakuudettomasta velasta Yhtiön B-osakkeiksi. Loppuosalle vakuudettomasta velasta on YSL:n mukainen maksuohjelma. Vakuudeton velkoja voi vaihtaa tämän maksuohjelman mukaisen suorituksensa Yhtiön liikkeeseen laskemaan Vakuudelliseen Joukkovelkakirjalainaan, jossa on pääoman kertasuoritus viiden (5) vuoden päästä liikkeeseenlaskusta. Erilaisen riskiprofiilin lisäksi Vakuudellinen Joukkovelkakirjalaina voi mahdollistaa vakuudettomalle velkojalle tilaisuuden myydä tämä rahoitusinstrumentti markkinalla. Yhtiölle Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan erilainen maturiteettiprofiili tuo joustoa saneerausohjelman alkuvuosiin. Saneerausohjelma sisältää määräyksen, jonka mukaan siihen ei myöskään sisälly lisäsuoritusvelvollisuutta.

Tämä saneerausohjelmaehdotus koostuu I selvitysosasta, II toimenpideoosasta, III saneerausohjelman seurantaosiesta ja IV saneerausohjelman vahvistamista ja voimassaoloa koskevasta osiosta. Saneerausohjelman tavoitteet on esitelty II toimenpideoosan alussa, kohdassa 8. Maksuohjelma käsitellään kohdissa 13 ja 14 ja liitteessä 13. Velkojaryhmäjako ja velkojaryhmien äänimäärät ilmenevät kohdasta 14.2 ja liitteestä 13.

Tämän saneerausohjelmaehdotuksen tekstistä erikseen korostetut kohdat ovat salassa pidettävää ja Yhtiön liikesalaisuudeksi luokiteltavaa tietoa, jota velkojalla ei ole lupa luovuttaa edelleen. **Oikaistussa saneerausohjelmaehdotuksessa muuttuneet kohdat ilmenevät pääsääntöisesti lisäyksiin lihavoidulla tekstillä ja joissain kohdin yliviivatulla tekstillä.**

I OSA, SELVITYSOSA (YSL 7 LUKU 41 §)

1 MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla sanoilla ja käsitteillä on tässä saneerausohjelmaehdotuksessa ja sen liitteissä seuraavat merkitykset, ellei muuta nimenomaisesti todeta taikka asiayhteydestä muuta ilmene. Sanoja ja käsitteitä voidaan käyttää yksikössä tai monikossa.

Viittaukset kohtiin ja liitteisiin tarkoittavat viittauksia tämän saneerausohjelmaehdotuksen kohtiin ja liitteisiin.

"Aimo Park"	tarkoittaa Aimo Park Finland Oy:tä (y-tunnus 2208141-1).
"B-osake"	tarkoittaa kaupparekisteriin rekisteröityä ja <u>liitteessä 3.1</u> olevassa Yhtiön kaupparekisteriotteessa ja yhtiöjärjestyksessä ilmenevää Yhtiön B-lajin osaketta. Mikäli tämän saneerausohjelman määräysten toteuttamisen aikaan Yhtiö on yhdistänyt olemassa olevat A- ja B-osakesarjansa yhdenlajiseksi osakkeeksi, viitataan B-osakkeella ainoastaan Yhtiön osakkeeseen.
"Barona-yhtiöt"	tarkoittaa Barona Kauppa Oy:tä (y-tunnus 1711188-2) ja Barona Logistiikka Oy:tä (y-tunnus 1996516-0) yhdessä.

"CBRE"	tarkoittaa Yhtiön omistamien tavaratalokiinteistöjen YSL 3 § 1 momentin 7 kohdan mukaisen vakuusvelan arvonmäärityksen tehnyttä CBRE Finland Oy:tä (y-tunnus 2197069-8).
"Helsingin tavaratalokiinteistö"	tarkoittaa Yhtiön omistamaa Helsingin keskustassa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 91-2-7-1), jolla Yhtiö harjoittaa tavarataloliiketoimintaa.
"HOK-Elanto"	tarkoittaa HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:tä (y-tunnus 1837957-3).
"Hybridilaina"	tarkoittaa Yhtiön 17.12.2015 liikkeelle laskemaa alun perin 85 miljoonan euron määräistä hybridilainaa (ISIN:FI4000188776), jonka pääomamäärää on kasvatettu laskemalla marraskuussa 2019 liikkeelle uusia osuuksia 21 miljoonan euron arvosta, ja jonka vuotuinen kuponkikorko on saneerausmenettelyn alkaessa ollut 10,75 %, ja jota lainaa käsitellään IFRS-standardien mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä yhtiön omana pääomana.
"Joukkovelkakirjalaina"	tarkoittaa Yhtiön 11.12.2017 liikkeeseen laskemaa yhteensä 250 miljoonan euron nimellisarvoisia vakuudellisia joukkovelkakirjoja, jotka eräännyvät maksettavaksi 11.1.2022 ja joille maksetaan kiinteää 4,75 % vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjat on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla (ISIN: FI4000292719).
"Lainasopimus"	tarkoittaa Yhtiön 16.11.2017 tekemää 650 miljoonan euron suuruista Term and Revolving Credit Facilities Agreement -nimistä vakuudellista lainasopimusta OP Yrityspankki Oyj:n, Danske Bank A/S:n, Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen, DNB Bank ASA:n, Svenska Handelsbanken AB (publ):n ja Swedbank AB (publ):n kanssa.
"Lindex-konserni", "Lindex-alakonserni", "Lindex-divisioona" "Lindex"	tai tarkoittaa AB Lindexia (Ruotsin organisaationumero 556452-6514) tytäryhtiöineen eli Yhtiön alakonserni ja osa Stockmann-konsernia, joka harjoittaa muotikauppaa ja verkkokauppaa Lindex-myyntiketjuna.
"MAR"	tarkoittaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014, annettu 16 päivänä huhtikuuta 2014, markkinoiden väärinkäytöstä (markkinoiden väärinkäyttöasetus) sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta.
"Pari Passu Vakuus"	tarkoittaa Yhtiön Vakuudelliselle Joukkovelkakirjalainalle vakuudeksi antamaa (i) SSAB:n osakekantaa sekä (ii) Yhtiön SEK-määräistä saatavaa SSAB:lta (sillä ehdolla, että (A) SSAB saa lyhentää velan pääomaa ilman vakuudensaajien edustajan lupaa mutta Yhtiön tulee luopua saatavastaan sikäli kun tarpeen SSAB:n osakekantaa koskevan pantin mahdollisen realisoinnin kannalta ja (B) Yhtiö saa konvertoida osan saatavasta pääomalainaksi tai SSAB:n omaksi pääomaksi siltä osin että SSAB:n oma pääoma ei mene negatiiviseksi), mitkä vakuudet on jaettu pari passu (eli tasavertaisesti) etuoikeudella julkisoikeudellisen saneerausvelan, vakuudettoman saneerausvelan ja vakuudellisen saneerausvelan kanssa

(panttaussopimuksen lopulliset ehdot alisteisia Valvojan hyväksynnälle).

"PwC"	tarkoittaa Selvittäjän taloudellisena neuvonantajana saneerausmenettelyn aikana toiminutta PricewaterhouseCoopers Oy:tä (y-tunnus 0486406-8).
"RSM"	tarkoittaa Yhtiön saneeraustarkastuksen tehnyttä RSM Finland Oy:tä (y-tunnus 2423891-0).
"Selvittäjä"	tarkoittaa asianajaja Jyrki Tähtistä Borenius Asianajotoimisto Oy:stä, joka on määrätty 8.4.2020 klo 10.30 Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä 20/19056 toimimaan Yhtiön YSL 8 §:n mukaisena selvittäjänä.
"Sisu"	tarkoittaa Selvittäjän taloudellisena neuvonantajana ja Yhtiön tiettyjen tytäryhtiöiden arvonmäärittäjänä toiminutta Sisu Partners Oy:tä (y-tunnus 2582589-3).
"SSAB"	tarkoittaa Yhtiön 100 % omistamaa ruotsalaista tytäryhtiötä Stockmann Sverige AB:ta (Ruotsin organisaationumero 556740-9940).
"Stockmann-divisioona"	tarkoittaa Yhtiön liiketoimintayksikköä, joka harjoittaa Stockmann-tavarataloliiketoimintaa ja verkkokauppaa Suomessa, Virossa ja Latviassa.
"Stockmann-konserni" tai "Konserni"	tarkoittaa Yhtiötä ja sen kaikkia tytäryhtiöitä, jotka ilmenevät liitteenä 3.2 olevasta konsernikaaviosta.
"Stockmannin konserniyhtiöt"	tarkoittaa kaikkia liitteen 3.2 mukaisia Stockmann-konserniin kuuluvia yhtiöitä.
"Syndikaattipankit"	tarkoittaa OP Yrityspankki Oyj:a, Danske Bank A/S:a, Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikettä (nykyisin Nordea Bank Oyj), DNB Bank ASA:a, Svenska Handelsbanken AB (publ):a ja Swedbank AB (publ):a yhdessä.
"Takaisinsaantilaki"	tarkoittaa takaisinsaannista konkurssipesään annettua lakia (758/1991, muutoksineen).
"Täysimääräinen Korko"	tarkoittaa vakuusvelan osalta sen alkuperäisten luottoehtojen mukaista korkoa, jota maksetaan 8.4.2020 alkaen saneerausohjelman vahvistamispäivään saakka kuten jäljempänä kohdassa 14.3.5 ja 15.4 määrätään.
"Vaihtokurssi"	tarkoittaa Yhtiön B-osakkeen kaupankäyntivolyymilla painotettua keskimurssia (Volume Weighted Average Price) ajalta 8.4.2020–27.11.2020 eli 0,9106 euroa.
"Vakuudellinen Joukkovelkakirjalaina"	tarkoittaa kohdassa 14.5.4 tarkemmin määriteltyä vakuudellista joukkovelkakirjalainaa, jonka Yhtiö laskee liikkeelle osana saneerausohjelman mukaisia toimenpiteitä ja johon julkisoikeudelliset velkojat ja muut vakuudettomat velkojat voivat vaihtaa maksuohjelman mukaisen saatavansa (80 % osan Yhtiön saneerausvelasta heille).

"Vakuusagentti"		tarkoittaa Joukkovelkakirjalainaa koskevan sopimuksen yhteydessä tehdyn Security Agent Agreement -nimisen sopimuksen mukaan asetettua vakuusagenttia Intertrust (Finland) Oy:tä (y-tunnus 2343108-1), joka muun muassa pitää hallussaan Lainasopimuksen, Joukkovelkakirjalainan ja eräiden johdannaissopimusten mukaisten vastuiden vakuudeksi annettuja Yhtiön antamia vakuuksia, ja jonka tulee käyttää vakuusrealisaation perusteella saadut tulot vakuudellisten vastuiden takaisinmaksuun erillisen vakuusvelkojen välisen realisaatitulojen etusijajärjestyksestä koskevan sopimuksen mukaisesti
"Valvoja"		tarkoittaa käräjäoikeuden määräämää YSL 61 §:n tarkoittamaa valvojaa, joka valvoo käräjäoikeuden vahvistaman Yhtiön saneerausohjelman toteuttamista velkojen lukuun.
"Velkojen Sopimus"	Välinen	tarkoittaa Pari Passu Vakuuden yhteydessä tehtävää markkinaehtoista sopimusta, jossa sovitaan velkojen välisestä maksunsaantijärjestyksestä, eräännyttämisosoikeuksista ja vakuuden realisoinnista (lopulliset ehdot alisteisia Valvojan hyväksynnälle).
"Yhtiö"		tarkoittaa Stockmann Oyj Abp:tä (y-tunnus 0114162-2).
"YSL"		tarkoittaa yrityksen saneerauksesta annettua lakia (47/1993, muutoksineen).

2 SANEERAUSMENETTELY

2.1 Yhtiön tiedot

Yhtiö on itse hakijana jättänyt saneerausmenettelyn alkamista koskevan hakemuksen Helsingin käräjäoikeuteen 6.4.2020. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on hakijavelkojana jättänyt Helsingin käräjäoikeudelle 8.4.2020 Yhtiön saneerausmenettelyn aloittamista koskevan saneeraushakemuksen.

Toiminimi:	Stockmann Oyj Abp
Rinnakkaistoiminimet:	Stockmann plc
Kotipaikka:	Helsinki
Postiosoite:	PL 233, 00131 Helsinki
Käyntiosoite:	Aleksanterinkatu 52 B, 00100 Helsinki
Y-tunnus:	0114162-2
Yhtiön edustaja:	Jari Latvanen, toimitusjohtaja
Puhelin:	+358 50 414 6109
Sähköposti:	jari.latvanen@stockmann.com
Yhtiön edustaja:	Lauri Ratia, hallituksen puheenjohtaja
Puhelin:	+358 50 2922
Sähköposti:	ratia@lauriratia.com
Yhtiön A- ja B- osakkeiden kaupankäyntitunnukset Helsingin Pörssissä	STCAS ja STCBV

2.2 Saneeraustuomioistuin ja saneerausasian tiedot

Tuomioistuin:	Helsingin käräjäoikeus, 2. osasto
---------------	-----------------------------------

#15290607v1

Asianumero: Käräjätuomari Pirjo Peura-Vasama
HS 20/16712
Päätös väliaikaisesta 6.4.2020, päätös numero 20/18569
selvittäjästä:
Päätös 8.4.2020, päätös numero 20/19056
saneerausmenettelyn
alkamisesta:
Käyntiosoite: Porkkalankatu 13, 00180 Helsinki
Puhelin: 029 5644 273
Faksi: 029 5644 271
Sähköposti: helsinki.ko@oikeus.fi, helsinki_muutoksenhaku.ko@oikeus.fi

2.3 Oikeuden määräämä väliaikainen selvittäjä ja Selvittäjä

Selvittäjä: Asianajaja Jyrki Tähtinen
Borenius Asianajotoimisto Oy
Osoite: Eteläesplanadi 2, 00130 Helsinki
Puhelin: 020 713 33, +358 400 406 509
Faksi: 020 713 3499
Sähköposti: jyrki.tahtinen@borenius.com
stockmann@borenius.com

YSL 9 §:n mukaisesti Selvittäjällä on tehtäviensä suorittamiseksi oikeus päästä Yhtiön hallinnassa oleviin, Yhtiön tarpeisiin käytettäviin tiloihin sekä tutkia Yhtiön kirjanpitoa, Yhtiön kirjeenvaihtoa ja muita liikeasiakirjoja ja -tiedostoja. Selvittäjällä on salassapitosäännösten estämättä sama oikeus kuin Yhtiöllä saada tehtävänsä varten tietoja Yhtiön pankkitileistä, maksuliikenteestä, rahoitusta koskevista sopimuksista ja sitoumuksista, Yhtiön varallisuudesta, verotuksesta ja muista Yhtiön taloudellista asemaa tai Yhtiön harjoittamaa toimintaa koskevista seikoista.

Selvittäjällä on oikeus osallistua Yhtiön toimielinten kokouksiin ja käyttää niissä puhevaltaa. Selvittäjälle on toimitettava kutsu tällaisiin kokouksiin.

Selvittäjällä on oikeus käyttää tehtäviensä suorittamisessa apunaan asiantuntijoita.

2.4 Saneeraushakemukset, saneerausmenettelyn aloittaminen ja määräysvallan rajoitukset

Yhtiö on jättänyt maanantaina 6.4.2020 Helsingin käräjäoikeudelle saneerausmenettelyn aloittamista koskevan hakemuksen, jossa on pyydetty käräjäoikeutta aloittamaan Yhtiötä koskeva saneerausmenettely YSL 6 § 1 momentin 1 ja 2 kohdan perusteella. Yhtiö pyysi käräjäoikeutta määräämään asianajaja Jyrki Tähtisen Yhtiön ensin väliaikaiseksi selvittäjäksi ja myöhemmin selvittäjäksi. Käräjäoikeus päätti 6.4.2020 päätöksellä numero 20/18569, että Yhtiön väliaikaiseksi selvittäjäksi valitaan asianajaja Jyrki Tähtinen.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakijavelkojana jätti keskiviikkona 8.4.2020 Helsingin käräjäoikeudelle Yhtiön saneerausmenettelyä koskevan hakemuksen YSL 6 § 1 momentin 2 kohdan nojalla. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma pyysi käräjäoikeutta määräämään asianajaja Jyrki Tähtisen selvittäjäksi.

Helsingin käräjäoikeus on antanut **8.4.2020 kello 10.30** saneerausmenettelyn aloittamista koskevan päätöksen numero 20/19056 sekä määrännyt selvittäjäksi Helsingistä olevan asianajaja Jyrki Tähtisen, joka on toiminut myös Yhtiön väliaikaisena selvittäjänä 6.4.2020 alkaen. Saneerausmenettelyn aloittamispäätös on tehty muita velkojia ja Yhtiötä enempää kuulematta.

Saneerausmenettelyn aikana Yhtiön määräysvaltaa rajoitetaan YSL 29 §:n mukaisesti. Käräjäoikeus ei ole asettanut YSL 30 §:n mukaisia rajoituksia.

Yhtiön yhtiökokous päätti 4.6.2020 puoltaa saneerausmenettelyn jatkamista Yhtiön hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

2.5 Maksu-, perintä- ja täytäntöönpanokielto

Yhtiö pyysi saneerausmenettelyn aloittamista koskevassa hakemuksessaan 6.4.2020 käräjäoikeutta määräämään YSL 22 §:n perusteella YSL 19 §:n mukaisen perintäkiellon ja YSL 21 §:n mukaisen ulosmittauksen sekä muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden kiellon voimaan väliaikaisesti välittömästi velkojia asiasta kuulematta.

Käräjäoikeus päätti 6.4.2020 määrätä YSL 22 §:n perusteella YSL 19 §:n mukaisen perintäkiellon ja YSL 21 §:n mukaisen ulosmittauksen sekä muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden kiellon voimaan väliaikaisesti välittömästi velkojia asiasta kuulematta. YSL 17 §:n mukaista maksu- ja vakuudenasettamiskieltoa ei haettu eikä määrätty astumaan voimaan väliaikaisesti.

YSL 17 §:n mukainen maksu- ja vakuudenasettamiskielto, YSL 19 §:n mukainen perintäkielto ja YSL 21 §:n mukainen ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden kiello ovat voimassa saneerausmenettelyn alettua keskiviikkona 8.4.2020 kello 10.30 alkaen toistaiseksi.

2.6 Määräpäivät

Saneerausmenettelyn alkaminen:	8.4.2020 klo 10.30
Hakemuksen vireille tulo:	6.4.2020
Väliaikainen perintä- ja täytäntöönpanotoimenpiteiden kiello:	6.4.2020
Maksu-, perintä- ja täytäntöönpanotoimenpiteiden kiello:	8.4.2020 klo 10.30
Velkojien vaatimusten ilmoittaminen ja esitys velkojatoimikunnan jäsenistä:	15.5.2020
Selvitys velallisen taloudellisesta tilasta (Perusselvitys):	17.8.2020 (alkuperäiseen määröpäivään 1.7.2020 haettu pidennystä) Perusselvityksestä on annettu epävirallinen englanninkielinen käännös 15.9.2020
Ehdotus saneerausohjelmaksi:	14.12.2020 (alkuperäiseen määröpäivään 11.12.2020 haettu pidennystä)
Takaisinsaannin määröpäivä:	6.4.2020
Takaisinsaantikanteiden vireille panon määröpäivä:	8.10.2020 kuusi (6) kuukautta menettelyn alkamisesta (YSL 36 §)

2.7 Menettelyyn liittyvät tiedoksiannot

Selvittäjä on huolehtinut tehtäviinsä kuuluvista tiedoksiannoista viranomaisille, julkisiin rekistereihin, Euroclear Finland Oy:lle ja velkojille toimittamalla postikirjeen tai sähköpostiviestin koskien saneerausmenettelyn alkamista ja määröpäiviä kaikille tunnetuille ja potentiaalisille velkojille käräjäoikeuden päätöksen edellyttämällä tavalla. Selvittäjä on 21.4.2020 julkaissut kuulutuksen saneerausmenettelyn aloittamisesta Virallisessa lehdessä ja Kauppalehdessä. Selvittäjä on tutkinut mahdollisuutta tehdä saneerausmenettelyn aloittamista koskeva julkinen kuulutus myös Virossa, mutta Virossa ei ole vastaavanlaista julkisen kuuluttamisen kanavaa kuin Suomessa.

Yhtiön edustajille on ilmoitettu YSL:n mukaiset kiellot ja määräysvallan rajoitukset sekä annettu muita ohjeita kirjanpidon hoitamisesta ja talouden seurannasta. Selvittäjä on huolehtinut YSL:n mukaisten kieltojen noudattamisesta ja valvonnasta. Kieltoja on Selvittäjän tietojen mukaan noudatettu. Yhtiö on konsultoinut selvittäjähallintoa tavanomaisten liiketoiminnan kannalta olennaisten maksujen maksuista ennen niiden suorittamista. Selvittäjähallinnon ja Yhtiön taloushallinnon lukuisat edustajat ovat olleet päivittäisessä yhteydessä saneerausmenettelyn alkamisesta lähtien velkaselvityksen edistämiseksi ja saneerausmenettelyssä eteen tulleiden tilanteiden hoitamiseksi.

Selvittäjä on seurannut ja valvonut Yhtiön toimintaa muun muassa säännöllisillä neuvotteluilla Yhtiön toimitusjohtajan, lakiasiainjohtajan ja talousjohtajan kanssa sekä huolehtinut Yhtiön velkojien tietotarpeisiin vastaamisesta.

2.8 Velkojatoimikunta

Helsingin kärjäoikeus on tehnyt 17.4.2020 päätöksen numero 20/20827 velkojatoimikunnan asettamisesta. Velkojatoimikuntaan on valittu kaikkien velkojaryhmien edustajia sekä TE-toimiston edustaja. Kärjäoikeus määräsi 17.4.2020 YSL 10 §:n mukaisesti Selvittäjän vaatimuksesta velkojatoimikunnan jäseniksi seuraavat 10 henkilöä:

1. Kim Forsström, vakuusvelkojien edustaja (Syndikaattipankit, Danske Bank A/S)
2. Mikko Haataja, vakuusvelkojien edustaja (Syndikaattipankit, OP Yrityspankki Oyj)
3. Robert Sonck, vakuusvelkojien edustaja (Syndikaattipankit, Swedbank AB (publ))
4. Ville Talasmäki, vakuusvelkojien edustaja (vakuudelliset joukkovelkakirjalainat, Sampo Oyj)
5. Hanna Huhanantti, julkisoikeudellisten velkojien edustaja (Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma)
6. Asianajaja Risto Ojantakanen, tavarantoimittajavelkojien edustaja (Itäinen & Ojantakanen Asianajotoimisto Oy)
7. Juhana Heikkilä, vakuudettomien yritystodistusvelkojien edustaja (Evli Varainhoito Oy)
8. Reetta Räsänen 22.5.2020 asti, vuokranantajavelkojien edustajana (LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy) ja 22.5.2020 eteenpäin asianajaja Niklas Lindström (Asianajotoimisto MK-Law Oy) (ks. lisätietoja tässä kohdassa alla)
9. Allan Eriksen, hybridilainavelkojien edustaja (UB Omaisuudenhoito Oy)
10. Johanna Vuorela, Uudenmaan ELY-keskuksen nimeämä työvoima-asiainhallinnon edustaja, 3.9.2020 saakka, mistä lähtien työvoima-asiainhallinnolla ei ole ollut edustusta velkojatoimikunnassa

LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky, Tapiola Toimitalo Oy ja KOy Biens ovat myöhemmin pyytäneet, että kärjäoikeus määrää Stockmann Oyj Abp:n velkojatoimikuntaan vuokranantajavelkojien edustajaksi kiinteistöjohtaja Reetta Räsäsen sijaan asianajaja Niklas Lindströmin. Helsingin kärjäoikeus on tehnyt 22.5.2020 päätöksen numero 20/29514, jolla kärjäoikeus on vapauttanut kiinteistöjohtaja Reetta Räsäsen velkojatoimikunnan jäsenen tehtävästä ja määrännyt velkojatoimikunnan jäseneksi asianajaja Niklas Lindströmin.

Uudenmaan TE-toimistoa velkojatoimikunnassa edustanut Johanna Vuorela on 31.8.2020 ilmoittanut Selvittäjälle siirtyvänsä toisiin tehtäviin 1.9.2020 alkaen ja että TE-toimisto ei nimitä hänen tilalleen velkojatoimikuntaan uutta jäsentä. Selvittäjä on toimittanut Helsingin kärjäoikeudelle hakemuksen Vuorelan vapauttamiseksi velkojatoimikunnan jäsenyydestä ja kokoonpanon säilyttämisestä muuten ennallaan. Kärjäoikeus on 3.9.2020 vapauttanut Vuorelan velkojatoimikunnan jäsenyydestä. Velkojatoimikunnan kokoonpano on muuten säilynyt ennallaan yhdeksänjäsenisenä.

Velkojatoimikunta on kokoontunut virallisesti saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen 14.12.2020 mennessä 26 kertaa. Velkojatoimikunnan kokouksiin on edellä mainittujen jäsenten lisäksi osallistunut konkurssiylitarkastaja Simo Viljamaa Konkurssi-asiainjohtajan toimistosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja talousjohtaja ovat säännöllisesti osallistuneet velkojatoimikunnan kokouksiin toimittaen samalla velkojatoimikunnalle ajantasaisen talouskatsauksen ja kassaennusteen koko Stockmann-konsernin osalta. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja ovat osallistuneet kokouksiin vain esittämänsä talousosion ajan. Velkojatoimikunnalle on pidetty myös Stockmann-konsernin ja -divisioonan sekä Lindexin strategiakatsaus, johon osallistuivat toimitusjohtajan ja talousjohtajan lisäksi Lindexin talousjohtaja ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja.

YSL 11 §:n mukaisesti Selvittäjän on säännöllisesti ja aina, kun tarvetta ilmenee, tiedotettava seuranta-, valvonta- ja tarkastustehtäväänsä liittyvistä toimistaan ja havainnoistaan velkojatoimikunnalle tai, jos sellaista ei ole, velkojille sekä neuvoteltava näiden kanssa merkittävistä päätöksistä ennen niiden tekemistä. Jos Selvittäjän tietoon tulee, että Yhtiö on olennaisesti laiminlyönyt maksaa saneerausvelkoihin kuulumattomia velkojaan, Selvittäjän on tiedotettava myös tästä.

Selvittäjän näkemyksen mukaan velkojatoimikunnan asettaminen on tarpeellista myös saneerausohjelman toteuttamisen ajaksi (katso kohta 18.2).

2.9 Konkurssihakemukset

Yhtiötä kohtaan ei ole vireillä olevia konkurssihakemuksia.

2.10 Käytetyt asiantuntijat

Selvittäjä on käyttänyt Yhtiön ulkopuolisena asiantuntija-apuna taloudellisten laskelmien ja konkurssivertailulaskelman laadinnassa sekä saneerausohjelman taloudellisista ehdoista neuvoteltaessa PwC:tä 15.5.2020 lähtien.

RSM KHT Seppo Suontaustan johdolla on aloittanut 24.4.2020 Yhtiötä koskevan saneeraustarkastuksen. Lopullinen saneeraustarkastuskertomus on annettu 26.8.2020. RSM on myös antanut neuvoja Yhtiön taloushallinnolle saneerausmenettelyn aiheuttamista vaikutuksista Yhtiön kirjanpitoon.

OTT, VT Tuomas Hupli on antanut selvittäjähallinnolle ja Yhtiölle lukuisia oikeudellisia asiantuntijalausuntoja erinäisiin juridisesti tulkinnallisiin kysymyksiin liittyen.

Selvittäjä on solminut toimeksiantosopimuksen 26.5.2020 CBRE:n kanssa Yhtiön omistamien tavaratalokiinteistöjen YSL 3 § 1 momentin 7 kohdan mukaisen arvonmäärityksen tekemisestä. Arvonmäärityksen kohteena ovat Yhtiön Helsingin tavaratalokiinteistö, Tallinnan tavaratalon kiinteistö sekä Yhtiön 63 % omistama Riikan tavaratalokiinteistö, jossa Yhtiön tytäryhtiö SIA Stockmann harjoittaa vähittäiskauppatoimintaa. Arviointi on suoritettu arvopäivällä 8.4.2020 YSL:n mukaisen vakuusvelan määrittämiseksi.

Selvittäjä on solminut toimeksiantosopimuksen Sisun kanssa 23.5.2020 AB Lindexin ja Yhtiön Baltian tytäryhtiöiden, SIA Stockmannin ja Stockmann AS:n arvonmäärityksen tekemisestä. Arvonmäärityksen kohteena olevien yhtiöiden osakkeet eivät ole vakuutena Yhtiön veloista. Arvonmäärityksen tarkoituksena on arvioida kohteena olevien yhtiöiden arvoa konkurssissa tai sitä vastaavassa pakkomyyntitilanteessa YSL 41 § 7 kohdan ja YSL 42.2 §:n mukaista konkurssivertailulaskelmaa varten. Lisäksi Sisu on toiminut Selvittäjän neuvonantajana eräissä Yhtiön osakesarjoihin sekä osakkeiden ja hybridivelkojen arvostuksiin liittyvissä kysymyksissä.

2.11 Velkojen vaatimusten ilmoittaminen

Käräjäoikeuden 8.4.2020 antaman päätöksen numero 20/19056 mukaan velkojen on tullut viimeistään 15.5.2020 ilmoittaa Selvittäjälle kirjallisesti vaatimuksensa Yhtiölle, mikäli ne poikkeavat Yhtiön ilmoittamista, uhalla, että vaatimus jää muuten ottamatta huomioon ja ilmoittamatta jätetty velka lakkaa YSL 47 §:ssä säädetyllä tavalla.

Selvittäjä on kuuluttanut saneerausmenettelyn aloittamisesta Virallisessa lehdessä ja Kauppalehdessä 21.4.2020. Selvittäjähallinto on pyrkinyt yhdessä Yhtiön taloushallinnon kanssa toimittamaan aloitusilmoituksia ja pyyntöjä velkojille vahvistaa saatavansa myös tapauksissa, jolloin velkojan mahdollinen saatava on ilmennyt vasta paljon myöhemmin saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen.

Selvittäjähallinto on ollut lisäksi yhteydessä tai pyrkinyt erinäisin viestein ja muistutuksin saamaan yhteyden kaikkiin Yhtiön ostovelkareskontrasta ilmeneviin velkoihin, joiden saatavan määrää koskeva tieto on voinut muuttua ostovelkareskontran tilanteeseen per 6.4.2020 nähden. Yhtiön liiketoiminnan laajuus huomioon ottaen kaikkien saneerausvelkojen määrä ei ole voinut olla ajantasaisesti kirjattu ostovelkareskontraan johtuen muun muassa siitä, että kaikkia Yhtiölle osoitettuja laskuja tai Yhtiön omia hyvityslaskuja per 6.4.2020 ei ole voitu huomioida täysin reaaliaikaisesti saneerausmenettelyn alkaessa 8.4.2020.

Kaikkia tiedossa olevia velkojia on kehoitettu vahvistamaan saatavansa **15.5.2020** mennessä sähköpostiitse osoitteeseen stockmann@borenius.com. Suuri osa velkojista on toimittanut joko itse tai edustajansa välityksellä ilmoituksen saatavistaan selvittäjähallinnolle 15.5.2020 mennessä. Saatavien täsmentäminen ja vahvistaminen velkojen kanssa on kuitenkin jatkunut vielä koko syksyn 2020 ajan saneerausohjelmaehdotuksen valmistumiseen asti.

Selvittäjähallinto ja Yhtiön taloushallinto ovat pyrkineet parhaansa mukaan selvittämään Yhtiön ja velkojien ilmoitusten välillä olevat mahdolliset ristiriidat ja lopullisen velan määrän saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivään mennessä.

Tuntemattomista saneerausveloista on annettu tässä saneerausohjelmaehdotuksessa oma määräyksensä (katso kohta 14.11).

2.12 Perusselvitys

Selvittäjä on **17.8.2020** antanut YSL 8 § 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun selvityksen velallisen varoista, veloista ja muista sitoumuksista sekä velallisen taloudelliseen asemaan ja sen odotettavissa olevaan kehitykseen vaikuttavista seikoista. Perusselvitys on alun perin määrätty annettavaksi 1.7.2020. Helsingin käräjäoikeus on myöhemmin 11.6.2020 päätöksellä numero 20/34236 päättänyt Selvittäjän hakemuksesta jatkaa perusselvityksen laatimisen määräaikaan 17.8.2020 saakka. Selvittäjä on hakenut määräajan pidennystä, koska Yhtiön ensimmäisen vuosipuoliskon 2020 tuloksen oli määrä tulla julkaistuksi vasta 24.7.2020, eikä perusselvitykseen ole voinut sitä ennen sisällyttää julkaisemattomia tietoja Yhtiön tuloksesta tai muista seikoista.

Perusselvityksen epävirallinen englanninkielinen käännös on valmistunut 15.9.2020.

Perusselvitys (ilman liitteitä) on julkaistu Yhtiön internet-sivuilla osoitteissa <http://www.stockmangroup.com/fi/yrityssaneerausmenettely> ja <http://www.stockmangroup.com/en/corporate-restructuring> 17.8.2020 ja epävirallinen käännös on julkaistu em. internet-sivuilla 15.9.2020.

Perusselvitys osin anonymisoituine liitteineen on toimitettu Yhtiölle, velkojatoimikunnalle, konkurssiasiamiehelle, Kosti-järjestelmään sekä kaikille velkojille, jotka ovat toimittaneet sähköpostiyhteystietonsa selvittäjähallinnolle.

2.13 Saneerausohjelmaehdotuksen toimittaminen käräjäoikeudelle

Helsingin käräjäoikeus on saneerausmenettelyn aloittamispäätöksessä asettanut saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivän olemaan 11.12.2020. Helsingin käräjäoikeus on myöhemmin 11.12.2020 päätöksellä numero 20/73120 päättänyt Selvittäjän hakemuksesta jatkaa saneerausohjelmaehdotuksen toimittamiselle annettua määräaikaan **14.12.2020** saakka.

2.14 Takaisinsaannin määräpäivä

Takaisinsaannin määräpäivä on YSL 35 § 2 momentin mukaan saneeraushakemuksen vireille tulopäivä eli 6.4.2020.

YSL 36 §:n mukaisesti Selvittäjän on pantava mahdolliset takaisinsaantikanteet vireille kuuden (6) kuukauden kuluessa menettelyn alkamisesta eli viimeistään **8.10.2020**.

Selvittäjä ei ole katsonut perustelluksi tai tarpeelliseksi nostaa yhtään takaisinsaantikannetta saneeraustarkastuksen havaintojen tai muiden tekemiensä havaintojen perusteella. Saneeraustarkastuksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella on peräytetty muutamia oikeustoimia konserniyhtiöiden kanssa. Nämä toimenpiteet on saatettu loppuun saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivään mennessä. Selvittäjä on tehnyt myös erälle velkojille selvityspyynnön, mutta luopunut jatkotoimenpiteistä saamansa selvityksen perusteella. Selvittäjä on raportoinut kaikista näistä toimista velkojatoimikunnalle.

Selvittäjän käsityksen mukaan yksikään velkoja ei ole nostanut takaisinsaantikanteita.

2.15 Tietojenanto- ja myötävaikutusvelvollisuuden täyttäminen

Yhtiö on täyttänyt YSL 13 §:ssä säädetyn tietojenanto- ja myötävaikutusvelvollisuutensa asianmukaisesti. Selvittäjällä ei ole huomautettavaa Yhtiön johdon tai muun henkilökunnan toiminnasta.

3 YHTIÖ

3.1 Liiketoiminta ja toimiala

Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys per 10.12.2020 ovat liitteenä 3.1.

Yhtiö on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu vuonna 1862 ja rekisteröity kaupparekisteriin 20.1.1919. Yhtiö on listautunut Helsingin pörssiin vuonna 1942. Yhtiö on listattu Nasdaq Helsingin markkinapaikan pörssiin. Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle rahoitusvälineitä muilla markkinapaikoilla.

Yhtiö harjoittaa kaupparekisteriin rekisteröityä toimintaa eli tavaratalotoimintaa, verkkokauppaa ja muuta kauppaa sekä näihin liittyviä liiketoimintoja ja palveluita. Yhtiö voi harjoittaa rahoitus- ja sijoitustoimintaa sekä ravintolatoimintaa. Yhtiö voi harjoittaa toimintaansa joko suoraan tai tytä- tai osakkuusyhtiöidensä kautta. Yhtiö voi lisäksi emoyhtiönä tai tytäryhtiöidensä kautta hoitaa konserniyhtiöidensä yhteisiä tehtäviä kuten hallinnollisia palveluita ja rahoitusta.

Yhtiö on suomalainen vähittäiskauppaa harjoittava pörssiyritys, joka tarjoaa monipuolisen, laadukkaan ja vastuullisen valikoiman muodin, kauneuden ja kodin tuotteita tavarataloissa, muotimymälöissä ja verkkokaupoissa.

3.2 Yhtiön omistus ja konsernirakenne

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kaupparekisteriin 10.12.2020 rekisteröidyn mukaisesti 72.048.683 kappaletta. Kaupparekisterin mukaan osakkeen nimellisarvo on 2,00 euroa. Osakkeet jakautuvat A- ja B-osakkeisiin. Osakkeet eroavat toisistaan äänivallan osalta siten, että A-osakkeilla on 10 ääntä ja B-osakkeilla yksi (1) ääni. Molemmilla osakesarjoilla on oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, ja ne ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingissä. A-osakkeen kaupankäyntitunnus on STCAS ja B-osakkeen STCBV.

Yhtiön suurimmat omistajat, omistusjakauma ja osakkeiden määrän jakauma sektoreittain päivitetään Yhtiön internet-sivuille osoitteessa <http://www.stockmangroup.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat> joka kalenterikuukauden viimeinen päivä. Omistajaryhmistä suurimman osuuden osakkeiden lukumäärästä omistavat säätiöt ja yhdistykset (42,75 % osakkeista). A-osakkeita on yhteensä per 10.12.2020 30.530.868 kappaletta ja B-osakkeita on yhteensä per 10.12.2020 41.517.815 kappaletta. Kymmenen (10) suurinta omistajaa omistavat osakkeita yhteensä 40.918.406 kappaletta, mikä muodostaa 56,79 % kaikista Yhtiön osakkeista. Hallintarekistereiden kautta muodostuva omistus on yhteensä 7,20 % Yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiön konsernikaavio ilmenee liitteestä 3.2. Yhtiörakenteessa ei ole tapahtunut muutoksia perusselvityksen 17.8.2020 valmistumisen jälkeen, mutta Yhtiö suunnittelee konsernirakenteen yksinkertaistamista sulauttamalla kaksi (2) 100 % omistettua suomalaista tytäryhtiötä Yhtiöön.

Yhtiö on Konserninsa emoyhtiö. Konserni koostuu kahdesta (2) liiketoimintayksiköstä, jotka ovat Stockmann-tavarataloliiketoiminta ja verkkokauppa Suomessa, Virossa ja Latviassa (Stockmann-divisioona) sekä muotikauppaa harjoittava Lindex-myyväläketju, joka muodostuu omasta Lindex-alakonsernistaan (Lindex-divisioona). Lindex-konserni harjoittaa muodin valmistusta ja vähittäismyyntiä tytäryhtiöverkostonsa kautta.

Yhtiöllä on Viroon rekisteröity sivuliike sekä yhteensä kolme (3) suomalaista 100 % omistettua tytäryhtiötä (Suomen Pääomarahoitus Oy - Finlands Kapitalfinans Ab, Stockmann Security Services Oy ja Oy Hullut Päivät – Galna Dagar Ab). Yhtiöllä on kolme (3) ulkomaista tytäryhtiötä: AS Stockmann (Viro), SIA Stockmann (Latvia) ja SSAB, jonka Suomeen rekisteröity sivuliike omistaa 100 % AB Lindexistä tytäryhtiöineen eli ns. Lindex-alakonsernin.

Konserni on jakautunut toimimaan kolmella (3) maantieteellisellä segmentillä: 1) Suomi, 2) Ruotsi ja Norja ja 3) Baltia ja muut maat. Kaiken kaikkiaan Konsernilla on toimintaa 18 maassa.

Konserni koostuu kahdeksasta (8) tavaratalosta, noin 460 Lindex-muotimyymälästä ja kolmesta (3) tavaratalokiinteistöstä sekä verkkokaupoista. Tavaratalot sijaitsevat Helsingissä (Keskusta ja Itäkeskus), Espoossa, Vantaalla, Turussa, Tampereella, Tallinnassa ja Riikassa. Lindex tarjoaa myymälöissään ja verkkokaupassaan laajan valikoiman naisten ja miesten muotia, lastenvaatteita, alusvaatteita ja kosmetiikkaa.

3.3 Organisaatio, avainhenkilöt ja toimitilat

Yhtiön hallituksen jäseninä toimivat liitteenä 3.1 olevan kaupparekisteriotteen per 10.12.2020 mukaisesti seuraavat henkilöt:

Nimi	Asema
Lauri Ratia	Hallituksen puheenjohtaja
Leena Niemistö	Hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja
Esa Lager	Hallituksen jäsen
Stefan Björkman	Hallituksen jäsen
Tracy Stone	Hallituksen jäsen
Dag Wallgren	Hallituksen jäsen

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaan vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu, ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja. Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin erikseen yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jari Latvanen. Latvasen toimitusjohtajan rooli on rekisteröity kaupparekisteriin 26.9.2019.

Yhtiöllä on kotipaikka Helsingissä osoitteessa Aleksanterinkatu 52 B, Helsinki, jossa sijaitsee myös Yhtiön pääasiallinen hallinto. Osa hallinnosta työskentelee vuokratuissa tiloissa osoitteessa Takomotie 1–3, Helsinki.

Yhtiön työntekijälukumäärä 30.11.2020 oli 1.133 työntekijää jakautuen toimipisteittäin: Helsingin tavaratalo 332, Tapiolan tavaratalo 80, Jumbon tavaratalo 81, Itäkeskuksen tavaratalo 73, Turun tavaratalo 78, Tampereen tavaratalo 80, Palvelutoiminnot 399 ja Corporate Management 10.

Stockmann-konsernin keskimääräinen työntekijämäärä 1.1.–30.9.2020 oli 6.104. Kokoaikaiseksi muutettu keskimääräinen henkilömäärä oli 3.902. Stockmann-konsernin henkilöstömäärä 30.9.2020 oli 5.771, joista 1.701 työskenteli Suomessa.

Yhtiön työntekijöitä työskentelee kuudessa (6) tavaratalossa Suomessa, Helsingin keskustan tavaratalon ja Takomotien hallintotiloissa sekä Tuusulassa sijaitsevassa jakelukeskuksessa.

3.4 Kirjanpito ja tilintarkastus

Yhtiön kaupparekisteriin rekisteröity tilikausi on kalenterivuosi.

Yhtiön kirjanpitoa hoidetaan itse.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab jo useamman vuoden. Yhtiö on kilpailuttamassa tilintarkastustaan paraikaa saman tilintarkastajan käyttämisen enimmäiskeston tultua täyteen. Yhtiö on selvittänyt mahdollisuutta, että nykyinen tilintarkastaja voisi jatkaa saneerausmenettelyn ja muutoinkin poikkeuksellisen pandemian leimaaman ajankohdan vuoksi. Yhtiö on ehdottanut, että nykyinen tilintarkastaja voisi jatkaa siten, että tämä tarkastaa vielä Yhtiön 2021 tilinpäätöksen. Tilintarkastuslautakunta on päätöksellään 8.12.2020 hylännyt Yhtiön pyynnön.

Yhtiön tilintarkastetut ja allekirjoitetut tilinpäätökset tilintarkastuskertomuksineen tilikausilta 2017-2019 ovat olleet perusselvityksen 17.8.2020 liitteenä. Tilikausien 2017-2019 tilintarkastuskertomuksen lausunnot ovat olleet vakiomuotoisia.

Yhtiön kirjanpidon voidaan katsoa antavan riittävän tarkan kuvan Yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Yhtiö on toimittanut Selvittäjälle kaikki pyydyt materiaalit. Yhtiön kirjanpito on ajan tasalla. Yhtiön kirjanpitoa laaditaan huolellisesti ja ajantasaisesti hyvää kirjanpitoa noudattaen.

4 YHTIÖN TOIMINTA ENNEN JA JÄLKEEN SANEERAUSMENETTELYN ALKAMISEN

4.1 Saneerausmenettelyn alkaminen

Yhtiön saneerausmenettelyvalmistelut on aloitettu välittömästi koronaviruspandemian puhkeamisen jälkeen.

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan Yhtiöllä ja sen muodostamalla Konsernilla on ollut pitkäkestoisia kannattavuusongelmia, jotka ovat johtuneet etupäässä Yhtiön Retail-liiketoiminnasta. Lindex-alakonserni on toiminut kannattavasti ja tehnyt positiivista tulosta. Yhtiön vakavaraisuus on ollut vahva. Yhtiö oli kyennyt suorittamaan maksunsa ja rahoituslainojen lyhennyksensä käytännössä sovitusti ja niiden erääntyessä saneerausmenettelyn alkamiseen saakka. Yhtiö oli saneerausmenettelyä edeltävien vuosien aikana luopunut eri liiketoiminnoista ja alakonserneista sekä myynyt kiinteistövarallisuuttaan Suomessa ja Venäjällä. Käynnissä on lisäksi ollut useita merkittäviä kustannussäästöihin ja toiminnan tehostamiseen sekä kannattavuuden sekä myynnin parantamiseen tähtääviä hankkeita. Konsernin kannattavuus oli osoittanut liikevoittotasolla paranevaa suuntaa vuoden 2019 lopussa sekä myös vuoden 2020 ennusteessa ennen koronakriisin vaikutuksia.

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan Yhtiön saneerausmenettelystä on keskusteltu johdon kesken ensimmäistä kertaa 27.3.2020 ja saneerausmenettelyä oli käsitelty myös hallituksen kokouksessa 30.3.2020. Eri toimintavaihtoehtojen kartoitus on jatkunut johdon toimista tiiviinä sunnuntai-iltaan 5.4.2020 asti. Päätös saneerausmenettelyyn hakeutumisesta on tehty hallituksen per capsulum -kokouksessa aamulla 6.4.2020 kello 8.15.

Selvittäjän keskeisimpiin tehtäviin saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen on kuulunut Yhtiön liiketoiminnan tervehdyttämismahdollisuuksien selvittäminen yhdessä Yhtiön edustajien ja velkojien kanssa sekä Yhtiön johdon ja taloushallinnon ohjeistaminen saneerausmenettelyn vaikutuksista. Selvittäjä on keskustellut suoritetuista toimenpiteistä ja uusista keinoista liiketoiminnan tehostamiseksi yhdessä Yhtiön edustajien, Yhtiön neuvonantajien ja Selvittäjän käyttämien asiantuntijoiden kanssa. Selvittäjä on perehtynyt Yhtiön liiketoimintaan ja yhdessä Yhtiön johdon kanssa selvittänyt Yhtiön taloudellisten vaikeuksien syitä, analysoinut Yhtiön asemaa sekä markkinaolosuhteita ja tarkastellut Yhtiön nykyisen liiketoiminnan heikkouksia sekä analysoinut Yhtiön lokakuussa 2020 vahvistettua uutta, saneerausohjelmakauden kattavaa, strategiaa.

Selvittäjä on tutustunut mahdollisiin käytettävissä olevia tervehdyttämisen- ja kustannussäästötoimenpiteisiin Yhtiön tavoitteiden saavuttamiseksi pidemmällä aikavälillä, huomioiden Yhtiön liiketoiminta, taloudellisen tilanteen muokkaama toimiala sekä käytössä olevat resurssit.

Selvittäjä on käynyt Yhtiön liiketoiminnan tulevaisuuden vaihtoehdot läpi yhdessä Yhtiön ja osin Yhtiön pääomistajien edustajien kanssa saneerausohjelmaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

4.2 Taloudellisten vaikeuksien syyt

Pitkän aikavälin syyt

Yhtiö on vuodesta 1862 lähtien ollut tunnettu viimeisimpien kansainvälisiltä markkinoilta hankittujen laadukkaitten tuotteiden myyjänä ja erinomaisen asiakaspalvelukokemuksen tuottajana.

Pitkän taloudellisesti kannattavan kauden jälkeen Yhtiö on päätyneet kasvaviin taloudellisiin ongelmiin 2010-luvun alkupuolelta lähtien. Pääsyyt taloudellisiin ongelmiin ovat olleet merkittävät investoinnit omiin ja vuokrattuihin tavaratalotiloihin (brick & mortar), aggressiiviset kasvusuunnitelmat ja niitä tukevat merkittävät investoinnit muun muassa Nevsky-kauppakeskus ja tavaratalo Venäjällä, Helsingin keskustakiinteistön mittavat laajennukset ja remontit sekä uusi parkkihalli ja suhdannesyklin huipulla vuonna 2007 ostettu AB Lindexin osakekanta 867 miljoonan euron kauppahinnalla. Investoinnit ja kaupat on rahoitettu pääosin velkarahoituksella. Yhtiön velkaantuneisuus on siten noussut merkittävästi.

Yhtiön harjoittaman tavaratalokaupan kannattavuus on kääntynyt vuositasolla tappiolliseksi vuonna 2014 ja jatkunut tappiollisena aina Q3/2019 loppuun saakka. Yhtiö ei ole kyennyt uudistumaan vähittäiskaupan uudistumisen myötä. Panostukset online-verkkokauppaan on aloitettu liian myöhään ja verkkosivuston uudistukset ovat olleet toiminnallisesti vajavaisia samaan aikaan, kun fyysiset erikoistavarakaupat ovat kiihtyvään tahtiin hävinneet markkinaosuuksia nettikaupoille. Tavaratalojen vuokrat ovat olleet kiinteämäärisiä ja pääosin indeksoituja, joten ne ovat rasittaneet aiottua enemmän toiminnan kannattavuutta liikevaihdon laskiessa. Yhtiö on eksynyt alkuperäisestä markkina-asemastaan useimmista kauppakeskuksista saatavien tavaroiden myyjäksi jatkuvilla alennuskampanjoilla ja saman aikaisesti heikentänyt asiakaspalvelukokemusta. Yhtiön merkittäviä tappioita tuottaneiden Suomen tavaratalojen ruokaosastojen myynti vuonna 2018 S-ryhmän alueosuuskaupoille on johtanut merkittäviin asiakasmäärien vähentymisiin muussa tavaratalotoiminnassa eron ollessa merkittävä verrattuna Konsernin itse omistamiin ja operoimiin Baltian ruokaosastoihin. Lisäksi useat tämän kaupan yhteydessä solmitut alivuokrasopimukset ovat olleet vuokrien osalta alihinnoiteltuja (vastaava vuokra samasta tilasta päävuokranantajalle on ollut selvästi suurempi).

Yhtiö on vuodesta 2013 lähtien pyrkinyt saneeraamaan liiketoimintaansa, keskittymään ydinliiketoimintaansa ja myymään omaisuuttaan velkojensa vähentämiseksi. Yhtiö on myynyt Venäjän tavarataloliiketoiminnan, Akateemisen kirjakaupan ja Herkku-liiketoiminnat Suomessa sekä Seppälä Oy:n ja Hobby Hall Oy:n. Lisäksi Yhtiö on myynyt Kauppakeskus Nevsky Centren ja Kirjatalon kiinteistöt.

Yhtiö on modernisoinut jakelukeskuksensa, organisoinut liiketoiminnan vähittäiskauppaan (Retail) ja kiinteistöihin (Real Estate) sekä vuonna 2020 tehnyt investointeja online-verkkokauppaan. Osa säästöistä on kohdistunut Yhtiön kilpailuedun kannalta vahingollisesti järjestelmäinvestointeihin sekä tavaratalotoiminnan myyjien määrään ja koulutuksen vähentämiseen molempien heikentäen Yhtiön kilpailuetua. Myös markkinointipanoksista on jouduttu tinkimään. Konsernin tuloksentelekyky on ollut Lindex-konsernin ja edellä mainittujen omaisuuserien divestoinneista saatujen myyntituottojen varassa.

Yhtiössä vuonna 2019 käynnistetty mittava rejuvation-hanke on pyrkinyt kääntämään Yhtiön tuloksen kannattavaksi ja liikevaihdon takasin kasvu-uralle. Tavaratalotoiminnassa tämän strategian ytimessä ovat olleet merkittävän kanta-asiakaskunnan parempi palveleminen, asiakaskunnan tarkempi profilointi, valikoiman laatutason parantaminen sekä digitalisuuden lisääminen. Hanke on käsittänyt useita osaprojekteja, satoja aloitteita ja tuhansia välitavoitteita. Hankkeessa on vuoden 2019 loppuvuoden aikana saavutettu kustannussäästöjä ja fokuus on ollut liiketoimintaa ja strategiaa. Tavaratalotoiminta onkin kaudella Q4/2019 kääntynyt kannattavaksi ja ollut liiketoimintasuunnitelmassaan tammi- ja helmikuussa 2020 ennen

koronaviruspandemian alkua. Osana rejuvation-hanketta vähittäiskauppa (Retail)- ja kiinteistöt (Real Estate) yhdistettiin 1.7.2019 yhdeksi Stockmann (tavaratalot)-divisioonaksi.

Yhtiöllä ja sen tytäryhtiöidensä kanssa muodostamalla Konsernilla on siis ollut pitkäkestoisia kannattavuusongelmia, jotka ovat johtuneet etupäässä Stockmannin tavaratalotoiminnasta, kun vastaavasti Lindex-alakonserni on toiminut kannattavasti ja tehnyt positiivista tulosta. Yhtiön vakavaraisuus on kuitenkin ollut vahva. Yhtiö on ennen saneerausmenettelyn alkamista kyennyt suorittamaan maksunsa ja rahoituslainojen lyhennyksensä käytännössä sovitusti ja niiden erääntyessä. Yhtiö oli vuonna 2015 luopunut Akateemisesta Kirjakaupasta ja Seppälä-alakonsernista sekä vuonna 2016 luopunut Venäjän tavarataloliiketoiminnasta ja Hobby Hall -ketjusta. Yhtiö ja Konserni ovat myyneet kiinteistövarallisuuttaan (Kirjatalon kauppahinta 108,6 miljoonaa euroa ja Nevsky Centren kauppahinta 171 miljoonaa euroa) sekä Herkkuelintarvikekauppaliiketoiminnan Suomessa (kauppahinta 27,6 miljoonaa euroa).

Yhtiön rahoitus on vuoteen 2017 saakka pääosin perustunut bilateraaliinaihin eri pankkien kanssa. Pankkilainat on yhdistetty yhdeksi syndikoiduksi kokonaisuudeksi marraskuussa 2017. Yhtiö on myös joulukuussa 2017 laskenut liikkeelle 250 miljoonan euron vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan (sama vakuuspooli kuin pankkisyndikaatilla yhdessä eräiden Yhtiön johdannaisvastapuolten kanssa). Lisäksi Yhtiö on vuonna 2011 tehnyt yritystodistusohjelman, jonka alla Yhtiö on voinut laskea liikkeelle yritystodistuksia enintään 600 miljoonan euron arvosta. Yhtiö on myös taloudellisen tilanteensa kiristyessä joulukuussa 2015 laskenut liikkeelle 85 miljoonan euron määräisen Hybridilainan. Hybridilainan pääomamäärää on kasvatettu laskemalla marraskuussa 2019 liikkeelle uusia osuuksia 21 miljoonan euron arvosta.

Yhtiön osakkeiden määräysvalta on keskittynyt A-osakesarjan haltijoille. Edellä mainituista strategisista virheistä, korkeasta velkaantuneisuusasteesta ja ikonisen tavarataloliiketoiminnan tappiollisuudesta huolimatta pääomistajat ovat toteuttaneet tarvittavat henkilövaihdokset pääosin liian myöhään. Pääomistajat ovat myös olleet erimielisiä osakesarjojen yhdistämisestä.

Koronaviruspandemian vaikutukset

Maaliskuun 2020 ensimmäisen viikon jälkeen Euroopassa puhjennut koronaviruspandemia on aiheuttanut merkittävän muutoksen Stockmann-konsernin liiketoimintaympäristöön ja alentanut myymälöiden asiakasmääriä äkillisesti jopa 70–80 %. Huolimatta siitä, että Stockmann-tavarataloliiketoiminnan ja Lindexin online-verkkokauppa on jatkanut kasvuaan voimakkaasti, digitaalisen asiointin kasvu ei poikkeuksellisessa tilanteessa ole riittänyt korvaamaan asiakasmäärien erittäin voimakasta laskua. Syntyneessä tilanteessa Yhtiön kassavirta, kyky noudattaa rahoitussopimustensa kovenantteja, tehdä uusia nostoja rahoituslimiiteistään ja varmistua tulevien maksuvelvoitteidensa suorittamisesta on joutunut siinä määrin uhanlaiseksi, että Yhtiö on katsonut tarpeelliseksi hakeutua saneerausmenettelyyn ennen kassavarojensa ehtymistä.

Yhtiö ja Selvittäjä uskovat, että maksukyvyttömyyden uhka poistuu Yhtiön onnistuessa strategiansa toteuttamisessa tämän saneerausohjelman mukaisilla toimenpiteillä.

4.3 Yhtiön liiketoiminta saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen

4.3.1 Yleistä

Yhtiö on saneerausmenettelyn aikana jatkanut strategia- ja kustannusten säästöprosesseja ja hyväksynyt Yhtiön hallituksessa 29.10.2020 uudet Stockmann-divisioonan ja Lindexin strategiat, jotka kohdentuvat tarkimmin vuosiin 2021–2023, mutta kattavat koko kaavaillun saneerausohjelman ajanjakson 2021–2028. Strategia ja sen pohjalta kehitetyt tuloslaskelma- ja tase-ennusteet vuosille 2021–2028 huomioivat tämän saneerausohjelman mukaiset Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen sale and lease back -järjestelyt, konsernirakenteen yksinkertaistamisen (tarpeettomien konserniyhtiöiden fuusiointi), sisäisten saatavien kuittaukset, takaisinsaannilla peräytetyt varat sekä vuokrattujen tavaratalokiinteistöjen vuokrasopimusten uudelleen neuvotellut ehdot.

Yhtiön valitseman strategian mukaisesti Lindexin omistuksesta ei luovuta vaan sen kassavirtoja hyödynnetään saneerausohjelman maksuvelvoitteiden hoitamiseen.

Konsernissa on saneerausmenettelystä huolimatta jatkettu liiketoimintaa tukevien investointien tekemistä ja hyväksytyt strategia pitää sisällään merkittävät investoinnit vuosina 2021–2028 molemmissa liiketoimintadivisioissa. Saneerausohjelmassa ei ole leikattu näitä suunniteltuja investointeja. Yhtiössä on tehokkuuden lisäämiseksi, kustannussäästöjen saavuttamiseksi ja liiketoiminnan ohjauskyvyn parantamiseksi valmisteltu tiettyjen sisäisten palvelujen mahdollista uudelleenorganisointia ja liiketoiminnan prosessien ja järjestelmien uudistusta.

Maaliskuun ensimmäisen viikon jälkeen Euroopassa puhjennut koronaviruspandemia on kiistatta aiheuttanut merkittävän muutoksen Stockmann-konsernin liiketoimintaympäristöön ja alentanut asiakasmääriä äkillisesti. Koronaviruspandemian negatiiviset vaikutukset toimintaympäristöön jatkuivat Q2/2020 aikana. Kansallisia rajoituksia purettiin osittain toukokuussa 2020, mikä näkyi positiivisena kehityksenä tavaratalojen ja myymälöiden asiakasvirroissa. Q3/2020 aikana Konsernin liiketoiminta normalisoitui vähitellen. Tavaratalojen ja myymälöiden kävijämäärät kääntyivät nousuun kohti normaalitasoa Q3/2020 aikana, kunnes koronaviruspandemian niin sanottu toinen aalto alkoi vaikuttaa liiketoimintaan Q3/2020 katsauskauden lopussa. Sekä Stockmannin että Lindexin verkkokauppojen kehitys oli erittäin hyvää, ja niiden myynti on jatkuvasti parantunut Q3/2020 aikana.

Vähittäiskaupparakennoiden odotetaan jatkuvan haastavina kuluttajakäyttäytymisen ja luottamuksen muutoksen takia, joihin myös koronaviruspandemiatilanne vaikuttaa. On nähtävissä, että jo pitkään jatkunut trendi kuluttajien siirtymisestä kivijalkakaupoista (offline) verkkokauppaan (online) on kiihtynyt entisestään koronaviruspandemian vuoksi. Yhtiö on vastannut tähän kehitykseen muun muassa lanseeraamalla uudet verkkosivut ja uuden verkkokaupan Suomen tavarataloliiketoiminnassa. Jatkossa Stockmann-divisioonan menestys riippuu paljolti muun muassa Offline- ja online-toimintojen yhdistämisessä (omnichannel) onnistumisesta.

Saneeraushakemuksen seurauksena käräjäoikeus määräsi väliaikaisen perintä- ja täytäntöönpanokiellon. Tilanne aiheutti erityisesti tavarantoimittajien keskuudessa epävarmuutta, mutta liikesuhteet ovat vähitellen palaamassa ennalleen. Stockmann on jatkanut vuoropuhelua rahoittajien ja muiden tärkeiden sidosryhmien kanssa saneerausmenettelyn aikana.

Yhtiö ei ole hankkinut uutta ulkopuolista rahoitusta saneerausmenettelyn aikana. Konsernin rahavirta, maksuvalmius ja kassa ovat kuitenkin kehittyneet myönteisesti saneerausmenettelyn aikana. Konsernin rahavarat Q3/2020 katsauskauden lopussa olivat 132 miljoonaa euroa. Konsernin kyky ennustaa kassavirtojaan on myös parantunut menettelyn aikana.

Osana saneerausmenettelyn alkamista, johdannaisvastapuolina toimineet rahoittajapankit sulkiivat kaikki Yhtiön johdannaisopimukset 6.4.2020. Johdannaisopimusten realisoitunut valuuttakurssivoitto, sulkemishetkellä yhteismäärältään 8,9 miljoonaa euroa, on käsitelty lyhytaikaisina saatavina. Johdannaisvastapuolilla on oikeus kuitata velkansa Yhtiölle niille tältä olevia saatavia vastaa (huomioitu vakuudellisten velkojien saatavia vähentävänä eränä tässä saneerausohjelmassa).

Konsernilla ei ole ollut mahdollisuutta suojata valuuttakurssi- ja korkoriskejä saneerausmenettelyn aikana.

Yhtiön saamat vuokratuotot yhteistyökumppaneilta omista tavarataloista ja alivuokratuista tiloista ovat laskeneet koronaviruspandemian vuoksi. Alentuneet kävijämäärät ovat vaikuttaneet myös alivuokralaisten liikevaihtoon, tulokseen ja sitä kautta vuokranmaksukykyyn/-haluun.

Pitkittyneellä koronaviruspandemialla on vaikutus Konsernin maksuvalmiuteen, taloudelliseen asemaan ja varojen arvoon. Johto ja hallitus arvioivat säännöllisesti tilanteeseen liittyviä operatiivisia ja strategisia riskejä. Riskejä on arvioitu myös osana saneerausmenettelyä ja saneerausohjelman toteuttamisedellytyksiä arvioitaessa.

Koronaviruspandemialla on merkittävä negatiivinen vaikutus koko Stockmann-konsernin liiketoimintaan. Neljänteen vuosineljännekseen 2020 liittyy koronatilanteen vuoksi normaalia suurempaa epävarmuutta. Yhtiö ennustaa, että liikevaihto vuodelta 2020 tulee jäämään viime vuodesta, ja liiketulos tulee jäämään tappiolliseksi.

4.3.2 Vuokrasopimusten irtisanominen ja uudelleen neuvottelut

Yhtiö on irtisanonut YSL 27 § 1 momentin perusteella ja solminut uudet ehdoiltaan edullisemmat vuokrasopimukset koskien Tapiolan (Ainoa) kauppakeskuksen, Jumbon kauppakeskuksen, Turun ja Tampereen tavarataloja sekä Takomotien hallintotiloja koskien. Lisäksi Yhtiö on irtisanonut Helsingin keskustan tavaratalon pysäköintilaitosta koskevan vuokrasopimuksen sekä osoitteessa Keskuskatu 3, Helsinki olevia pienempiä vuokratiloja, jotka ovat olleet saneerausmenettelyn alkaessa alivuokrattuja tiloja. Lähes kaikkien vuokrasopimusten osalta vuokrattavan tilan määrä on myös jossain määrin pienentynyt ja alivuokralaiset ovat päävuokrasopimuksen päättymisen johdosta neuvotelleet omat uudet sopimuksensa suoraan (pää)vuokranantajan kanssa.

Jäljempänä kohdassa 14.9.2 on selostettu vuokranantajien irtisanomisten perusteella vaatimia vahingonkorvauksia, jotka ovat YSL 27 § 4 momentin perusteella saneerausvelkaa.

4.4 Yhtiön taloudellinen tulos ja sen kehitys saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen

Yhtiö on antanut saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen osavuotisen selvityksen Q1/2020 30.4.2020, puolivuotiskatsauksen H1/2020 24.7.2020 ja viimeisimpänä osavuotisen selvityksen Q3/2020 30.10.2020. Tässä saneerausohjelmaehdotuksessa ei voida kommentoida julkistamattomia tietoja Yhtiön liiketoiminnan kehityksestä Q3/2020 osavuotisen selvityksen jälkeiseltä ajalta.

Q3/2020 – Konsernia koskevat pääkohdat

Stockmann-konsernin liiketulos parani vuoden 2020 kolmannella vuosineljänneksellä erityisesti Lindexin vahvan tuloksen ansiosta.

Stockmann-konsernin kolmannen kvartaalin tulos oli hyvä sekä Lindex- että Stockmann-divisioonissa myynnin tehostamisen ja kustannustehokkuutta parantavien toimenpiteiden ansiosta. Poikkeuksellinen toimintaympäristö huomioon ottaen Stockmann-konserni onnistui osavuotisen selvityksen mukaan toiminnassaan katsauskaudella hyvin. Liikevaihdon laskusta huolimatta Stockmann-konsernin liikevoitto parani ja oli 11,7 miljoonaa euroa, ja rahavarat olivat 132 miljoonaa euroa.

Yhtiön näkemyksen mukaan kolmannen vuosineljänneksen tulos osoittaa, että Stockmann-konsernin uusi strategia toimii hyvin myös poikkeusoloissa. Muutoksia tullaan edistämään uudistetun strategian mukaisesti, ja Yhtiö arvioi kykenevänsä ketterästi mukautumaan kansainvälisen toimintaympäristön muutoksiin. Stockmann-konserni jatkaa kustannustason sopeuttamista toimintaympäristön mukaisesti.

Lindex jatkoi digitaalista kasvuaan ja aloitti toiminnan kansainvälisessä verkkokauppa-Zalandossa. Lindex lanseerasi myös uuden alusvaatebrändi Closelyn, jossa Lindex on toiminut kumppanina ja sijoittajana alusta lähtien kahden (2) vuoden ajan. Osana uusien liiketoimintamallien kartoittamista ja vaatteiden elinkaaren pidentämistä Lindex kokeilee lasten käytettyjen ulkovaatteiden myyntiä muutamissa valituissa myymälöissä. Lindex-divisioona käynnisti kustannussäästöohjelman, jonka tavoitteena on noin 14,5 miljoonan euron säästöt.

Stockmann-divisioona päivitti liiketoimintastrategiansa vallitsevaa tilannetta vastaavaksi katsauskauden aikana. Tavoitteena on vastata toimintaympäristön ja kuluttajien käyttäytymisen muutoksiin panostamalla asiakassuhteeseen ja lojaalisuuteen, kehittämällä monikanavaista asiakaskokemusta, inspiroimalla asiakkaita kategorioissa muoti, kauneus, koti sekä ruoka ja juoma, kehittämällä asiakaslähtöistä kulttuuria ja keskittymällä kannattavaan liiketoimintaan. Stockmann-divisioona jatkoi uudistustoimia useissa tavarataloissa kolmannen

vuosineljänneksen aikana. Stockmannin premium-asema vahvistui entisestään valikoimaan lisättyjen useiden designer-brändien ansiosta. Lisäksi Helsingin lippulaivamyymälään avattiin uusi luonnonkosmetiikkaosasto.

Stockmann-divisioona julkisti myös kaksi (2) uutta omien merkkien mallistoa. Stockmann-divisioonan tavarataloja koskevia vuokraneuvotteluja on jatkettu tavoitteena kustannustason laskeminen vallitsevan markkinatason mukaisesti. Lisäksi Stockmann-divisioona jatkaa toimintansa uudistamista ja prosessien tehostamista.

Yhtiö toteaa kuitenkin edelleen, että koronaviruspandemia on aiheuttanut merkittävän muutoksen Stockmann-konsernin liiketoimintaympäristöön. Siitä huolimatta, että Stockmann-tavarataloliiketoiminnan ja Lindexin verkkokauppa on jatkanut kasvuaan voimakkaana, digitaalisen asiointin kasvu ei tässä poikkeuksellisessa tilanteessa riitä korvaamaan asiakasmäärien erittäin merkittävää laskua. Koronaviruspandemialla on merkittävä negatiivinen vaikutus koko Stockmann-konsernin liiketoimintaan. Neljanteen vuosineljänneksen 2020 liittyy koronatilanteen vuoksi normaalia suurempaa epävarmuutta. Yhtiö ennustaa, että liikevaihto vuodelta 2020 tulee jäämään viime vuodesta, ja liiketulos tulee jäämään tappiolliseksi.

Maaliskuun ensimmäisen viikon jälkeen Euroopassa puhjennut koronapandemia on osavuotisen selvityksen mukaan aiheuttanut merkittävän muutoksen Stockmann-konsernin liiketoimintaympäristöön ja alentanut asiakasmääriä äkillisesti. Koronaviruspandemian negatiiviset vaikutukset toimintaympäristöön jatkuivat toisella vuosineljänneksellä. Kansallisia rajoituksia purettiin osittain toukokuussa, mikä näkyi positiivisena kehityksenä tavaratalojen ja myymälöiden asiakasvirroissa. Kolmannella vuosineljänneksellä Stockmannin liiketoiminta normalisoitui vähitellen. Tavaratalojen ja myymälöiden kävijämäärät kääntyivät nousuun kohti normaalitasoa kolmannella vuosineljänneksellä, kunnes koronaviruspandemian muutokset alkoivat vaikuttaa liiketoimintaan katsauskauden lopussa. Sekä Stockmannin että Lindexin verkkokauppojen kehitys oli erittäin hyvää, ja niiden myynti parani. Vuoden kolmannella neljänneksellä Lindexin verkkokauppa kompensoi lähes täysimääräisesti kivijalkaliikkeiden myynnin laskun.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana kertyi liiketoiminnan muita tuottoja 2,8 miljoonaa euroa. Tuotot koostuvat koronaviruspandemiatilanteeseen liittyvistä julkisista avustuksista, joita Stockmannin konserniyhtiöt ovat saaneet eri toimintamaissa valtion viranomaisilta tai muilta vastaavilta julkisilta tahoilta. Katsauskauden aikana kertyi liiketoiminnan muita tuloja 8,1 miljoonaa euroa.

Osavuotisessa selvityksessä todetaan, että katsauskauden jälkeen Stockmann-divisioonan Hullut Päivät -kampanjaa pidennettiin 12-päiväiseksi ja se pidettiin kokonaan verkossa. Katsauksen mukaan verkkokauppa menestyi ja verkon myynti kasvoi 58 %.

Stockmann-divisioona heinä-syyskuu 2020

Stockmann-divisioonan (sisältäen tavaratalot ja verkkokaupan Suomessa ja Baltiassa) kolmannen neljänneksen liikevaihto oli 61,6 miljoonaa euroa (77,7) (vuoden 2019 vastaavan ajankohdan luvut suluissa). Liikevaihto laski 20,7 %. Kävijäkehitys alkoi elpyä kolmannella vuosineljänneksellä, mutta edelleen jatkuva koronavirustilanne oli myynnin laskun merkittävin syy. Verkkokaupan kasvu oli 111,0 %, ja sen osuus kokonaisymyynnistä oli 7,1 % (2,7) vuosineljänneksellä.

Liikevaihto Suomessa oli 47,1 miljoonaa euroa (60,9), mikä on 22,7 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Baltian-tavaratalojen liikevaihto laski 13,3 % ja oli 14,6 miljoonaa euroa (16,8). Suhteellinen myyntikate oli 49,3 % (45,9). Myyntikatteen kasvu johtui pääosin paremmasta myyntivalikoimasta ja siitä, että vuosineljänneksellä ei ollut laajoja tyhjennysmyyntejä edellisvuoden tapaan.

Toiminnan kulut laskivat 10,2 miljoonalla eurolla ja olivat 25,5 miljoonaa euroa (35,7) johtuen pienemmistä henkilöstö- ja konsernitoimintojen kuluista, jotka oli sopeutettu

koronavirustilanteesta johtuvaan myynnin laskuun. Kolmannen vuosineljänneksen liiketulos oli -7,5 miljoonaa euroa (-6,9).

Stockmann-konserni heinä-syyskuu 2020

Stockmann-konsernin liikevaihto heinä-syyskuussa 2020 oli 207,6 miljoonaa euroa (225,3). Liikevaihto laski euroissa 7,8 % edellisvuodesta tai 6,8 % vertailukelpoisilla valuuttakursseilla Ruotsin kruunuun verrattuna. Myyntikate oli 119,1 miljoonaa euroa (127,0) ja suhteellinen myyntikate oli 57,4 % (56,4). Stockmannin suhteellinen myyntikate kasvoi, mutta Lindexin supistui.

Toiminnan kulut laskivat 14,9 miljoonaa euroa tai uudelleenjärjestelyihin ja muihin muutostoiimenpiteisiin liittyvät oikaisut mukaan lukien 13,8 miljoonaa euroa. Toiminnan kulut olivat yhteensä 75,9 miljoonaa euroa (90,8). Kolmannen neljänneksen liiketulos oli 11,7 miljoonaa euroa (2,1). Liiketulos kasvoi Lindexissä, mutta laski Stockmannissa. Kolmannen neljänneksen oikaistu liiketulos oli 13,9 miljoonaa euroa (5,4). Nettorahoituskulut olivat 9,9 miljoonaa euroa (13,1). Tulos ennen veroja oli 1,8 miljoonaa euroa (-11,0). Osakekohtainen tulos oli -0,02 euroa (-0,27). Oikaistu osakekohtainen tulos oli -0,01 euroa (-0,23).

Stockmann-divisioona tammi-syyskuu 2020

Stockmann-divisioonan (sisältäen tavaratalot ja verkkokaupan Suomessa ja Baltiassa) liikevaihto oli 191,1 miljoonaa euroa (258,7). Tammi-helmikuun myynti oli suunnilleen edellisen vuoden tasolla, mutta myynti laski voimakkaasti sen jälkeen koronavirustilanteen vuoksi ja johti koko katsauskauden liikevaihdon laskuun. Verkkokaupan myynti kasvoi 107,1 %. Liikevaihto Suomessa oli 147,4 miljoonaa euroa (202,7), eli 27,3 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Baltian tavaratalojen liikevaihto laski 22,0 % ja oli 43,7 miljoonaa euroa (56,0).

Suhteellinen myyntikate oli 43,0 % (46,9). Suhteellinen myyntikate supistui johtuen pääosin koronavirustilanteesta, joka vaikutti vuokralaisilta saataviin vuokratuloihin sekä tuotteiden myyntikatteisiin. Suhteellinen myyntikate elpyi kolmannella vuosineljänneksellä, mutta ei riittävästi alkuvuoden laskun kompensoimiseksi.

Toiminnan kulut laskivat 24,9 miljoonalla eurolla ja olivat 82,0 miljoonaa euroa (106,8), mikä johtuu pienemmistä henkilöstö- ja konsernitoimintojen kuluista, jotka oli sopeutettu koronavirustilanteesta johtuvaan myynnin laskuun. Katsauskauden liiketulos oli -38,5 miljoonaa euroa (-21,4).

Stockmann-konserni tammi-syyskuu 2020

Stockmann-konsernin liikevaihto tammi-syyskuussa 2020 oli 558,7 miljoonaa euroa (674,8). Liikevaihto laski euroissa 17,2 % edellisvuodesta tai 16,1 % vertailukelpoisilla valuuttakursseilla Ruotsin kruunuun verrattuna. Konsernin myyntikate oli 309,2 miljoonaa euroa (379,3), ja suhteellinen myyntikate oli 55,3 % (56,2). Suhteellinen myyntikate supistui sekä Lindexissä että Stockmannissa.

Toiminnan kulut laskivat 50,4 miljoonaa euroa tai uudelleenjärjestelyihin ja muihin muutostoiimenpiteisiin liittyvät oikaisut mukaan lukien 45,0 miljoonaa euroa. Toiminnan kulut olivat yhteensä 233,1 miljoonaa euroa (283,6).

Konsernin liiketulos tammi-syyskuussa 2020 oli -21,9 miljoonaa euroa (-9,1). Q3/2020 oikaistu liiketulos oli -17,3 miljoonaa euroa (1,0). Nettorahoituskulut olivat 29,4 miljoonaa euroa (40,4). Tulos ennen veroja oli -51,3 miljoonaa euroa (-49,5). Q3/2020 verot olivat yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (-6,7) ja tulos oli -51,2 miljoonaa euroa (-56,1). Q3/2020 osakekohtainen tulos oli -0,80 euroa (-0,83). Oikaistu osakekohtainen tulos oli -0,74 euroa (-0,69). Osakekohtainen oma pääoma oli 10,39 euroa (10,68).

Yhtiön keskeiset tunnusluvut ja taloudellinen asema 30.9.2020

Yhtiön keskeiset taloudelliset tunnusluvut ajalta ennen saneerausmenettelyä ja saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen ovat seuraavanlaiset (huom. ei Konserni- tai divisioonaluokkia):

Tilikausi	Liikevaihto (1.000 €)	Liiketulos (1.000 €)	Tilikauden tulos (1.000 €)	Oma pääoma (1.000 €)	Taseen loppusumma (1.000 €)
Q3/2020 / 1.1.-30.9.2020 (tilintarkastamaton)	150 851	-38 470	-8 087	392 040	1 264 407
H1/2020 (tilintarkastamaton)	102 743	-30 059	2 920	403 047	1 370 359
1.1.-31.12.2019	304 986	-23 132	-288	400 128	1 446 237
1.1.-31.12.2018	320 790	74 297	70 889	400 416	1 439 886
1.1.-31.12.2017	457 825	-35 555	-63 895	331 208	1 504 007

Saneerausmenettelyn alkamishetkellä Yhtiön velkakirjalainasta, pankkirahoituksesta, yritystodistuksista sekä Hybridilainasta koostuva ulkoinen lainarahoitus 594,7 miljoonaa euroa jäädytettiin, ja se sisältyy saneerausvelkaan. Syyskuun 2020 lopussa korolliset velat olivat 488,0 miljoonaa euroa (464,8) ja IFRS 16 vuokrasopimusvelat mukaan lukien 923,0 miljoonaa euroa (998,2).

Vuokrasopimusvelat olivat 435,1 miljoonaa euroa. Näistä 164,7 miljoonaa euroa kohdistuu Stockmanniin ja 270,4 miljoonaa euroa Lindexiin (1.1.2020: Stockmann 235,1, Lindex 294,7; 30.9.2019: Stockmann 238,7, Lindex 294,7). Suurin syy vuokrasopimusvelkojen laskuun oli Stockmann-divisioonan vuokrasopimusmuutokset. Uusien vuokrasopimusten myötä Stockmann-divisioonan vuokrasopimusvelat pienenevät 47,0 miljoonaa euroa.

Stockmann-konsernin rahavarat olivat Q3/2020 lopussa 132 miljoonaa euroa.

4.5 Toiminnan rahoitus saneerausmenettelyn aikana ja menettelynaikaiset velat

Yhtiö on selviytynyt vaivatta saneerausmenettelyn aikana maksettavaksi tulevista saneerausmenettelyn aiheuttamista kustannuksista sekä saneerausmenettelyn vireille tulon jälkeen syntyneistä uusista veloista vahvan kassan ja liiketoiminnan tulojen avulla. Selvittäjän tietoon ei ole tullut maksuviivästyksiä saneerausmenettelyn ajalta. Yhtiön laatiman kassaennusteen mukaan kassavirta riittää hyvin kattamaan kassasta saneerausmenettelyn aikaiset maksut liite 13.2.

Yhtiö ei ole saneerausmenettelyn aikana ottanut uutta korollista velkaa eikä antanut uusia vakuuksia konserniyhtiöiden puolesta.

Yhtiö on saanut takaisinsaantiasiaan liittyvän sopimuksen perusteella 21.9.2020 AB Lindexiltä yhteensä 22.366.328,32 euroa, palautuksena Suomen tytäryhtiöiltä yhteensä 841.867,30 euroa 8.4.2020 tehtyjä konserniyhtiömaksuja ja UAB Lindexiltä 25.9.2020 velan takaisinmaksuna korkoineen yhteensä 4.691.060,75 euroa.

Saneerausohjelma pohjautuu Yhtiön tuloslaskelma-, tase- ja kassavirtaennusteeseen saneerausohjelman ajalle liite 13.2. Yhtiöllä ei ole sanotun ennusteen perusteella tarvetta hankkia uutta pääomaa tai korollista velkaa saneerausohjelman aikana lukuun ottamatta mahdollista kausiluonteista käyttöpääomarahoitusta. Lindexillä on kuitenkin luultavasti tarve rahoittaa merkittävä investointi lähivuosina. Yhtiö olettaa Lindexin kykenevän hankkimaan rahoituksen sale and lease back-, laite- tai muuna korollisena velkana tai näiden yhdistelmänä.

Yhtiö on maksanut kaikki menettelyaikana syntyneet verot, vakuutus- ja eläkemaksut ajallaan. Saneerausohjelmaehdotusta laadittaessa julkisoikeudelliset maksut ja ilmoitukset ovat ajan tasalla eikä maksurästejä ole. Yhtiön vakuusvelalle kertyneen menettelyn aikaisen koron maksusta on sovittu jäljempänä kohdissa 14.3.5 ja 15.4.

4.6 Saneerausmenettelyn jatkamisen ja saneerausohjelman vahvistamisen edellytykset

Tätä saneerausohjelmaehdotusta laadittaessa Selvittäjä ei ole havainnut sellaisia asioita, joiden vuoksi saneerausmenettely olisi tullut keskeyttää. Selvittäjän tietoon ei ole tullut seikkoja, jotka olisivat edellyttäneet takaisinsaanti- tai muihin vastaaviin toimenpiteisiin ryhtymistä (lukuun ottamatta alla kohdassa 5.1.1 selostettuja, jo onnistuneesti peräytettyjä suorituksia). Selvittäjä ei ole tehnyt havaintoja rikollisesta menettelystä. Yhtiön kirjanpito on ajan tasalla ja luotettavaa. Yhtiön käyttöpääoma on ollut riittävällä tasolla saneerausmenettelyn kustannusten ja saneerausmenettelyn aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi. Menettelyn aikaisten maksuvelvoitteiden laiminlyöntejä ei ole ilmennyt.

Konkreettiset saneeraus- ja säästötoimet Yhtiön talouden tervehdyttämiseksi esitetään tässä saneerausohjelmassa. Jäljempänä kuvattujen suunniteltujen saneeraustoimien avulla Yhtiö voi selviytyä maksuohjelman mukaisista maksuista. Selvittäjän käsityksen mukaan saneerausohjelman vahvistamiselle ei ole esteitä, sillä saneerausohjelma on lain mukainen, velkojaryhmien sisällä yhdenvertainen ja ohjelman toteutumiselle on olemassa edellytykset.

5 SANEERAUSTARKASTUS, TAKAISINSAANTIPERUSTEET JA LÄHEISYYSSUHTEET

5.1 Saneeraustarkastus

5.1.1 Havainnot ja Selvittäjän toimenpiteet

RSM:n suorittama saneeraustarkastus on kohdistunut 30.11.2017 jälkeiseen aikaan painottuen syvämmäin tapahtumiin 1.1.2019 lähtien. Tarkastuksessa on keskitytty lähtökohtaisesti yli 500.000 euron suuruisiin liiketapahtumiin, ellei tätä pienempien tapahtumien poikkeuksellinen luonne ole edellyttänyt niiden raportointia. Konsernitapahtumien rajana on pidetty 1,0 miljoonan euron rajaa. Huomattavan maksun rajana on pidetty seitsemän (7) miljoonan euron rajaa.

Saneeraustarkastuksen lopullinen kertomus on valmistunut 26.8.2020. Saneeraustarkastuksen keskeiset löydökset on esitetty alla. Selvittäjä ei ole nostanut takaisinsaantikanteita saneeraustarkastuskertomuksen havaintojen perusteella, eikä Selvittäjän käsityksen mukaan velkojatkkaan ole niitä nostaneet.

Vakuusvelkojat ovat teettäneet RSM:lle pienen erillisen lisäselvityksen liittyen Yhtiön rahaliikenteeseen maaliskuussa 2020.

Saneeraustarkastuksen havaintojen perusteella Selvittäjä on muun muassa toimittanut Yhtiön johdannaissopimusvastapuolille ja rahoitussopimuksen Vakuusagentille kannanottoopyynnön johdannaissopimusten päättämisen jälkeen tehtyjen netotusten perusteella tuloutuvien varojen maksusta Vakuusagentille Yhtiön sijaan. Kyseessä on ollut YSL:n kannalta sallittu kuittaus. Saatujen selvitysten ja kuittausilmoituksen jälkeen asia ei ole vaatinut enempää toimenpiteitä.

Saneeraustarkastuksen havaintojen perusteella Selvittäjä on peräyttänyt noin 840.000 euron edestä 8.4.2020 tehtyjä tilisiirtoja Yhtiön käytössä olleista varoista Yhtiön konserniyhtiöiden tileille. Siirrot ovat johtuneet konserni pankkitilien purusta johtuvista käyttövarojen palauttamisesta konserniyhtiöiden käyttöön. Siirrot ovat kuitenkin peräytetty siltä osin kuin varoja on vielä jäljellä, koska YSL 17 §:n mukainen saneerausvelan maksukiello astui voimaan käräjäoikeuden päätöksellä 8.4.2020 klo 10.30.

Tarkastushavaintojen perusteella Selvittäjä on lisäksi peräyttänyt Yhtiön tekemät noin 22,4 miljoonan euron suuruiset rahavarot tehdyt velanmaksut konserniyhtiö AB Lindexille. Maksut ovat tapahtuneet alkuvuodesta 2020 ja ne ovat olleet ennenaikaisia yhtiöiden välisen

sopimuksen ehtoihin nähden. Yhtiö ja AB Lindex ovat tehneet maksujen palautusta koskevan sovintosopimuksen 17.9.2020 ja varat on maksettu Yhtiön tilille.

Muutkin mahdolliset saneeraustarkastuksessa lisäarvioinnin alaiseksi nostetut havainnot kuten konserniyhtiöiden väliset kuittauskäytännöt, kiinteistön realisoinnista saatujen varojen käyttö vakuusvelkojen lyhentämiseen, Yhtiön maksamat konsulttipalkkiot ja kriittisen ajan velan lyhennykset ja takasijaisten lainojen koronmaksut on käsitelty ja selostettu velkojatoimikunnalle. Selvittäjä on todennut, ettei tarkastuksessa Selvittäjän arvioitavaksi jätettyjen tilanteiden osalta täyty takaisinsaantilain mukaiset perusteet oikeustoimien peräyttämiseksi. Saneeraustarkastuksen havainnoissa ei tullut ilmi muita sellaisia tapahtumia, joilla olisi toimittu YSL:n tai osakeyhtiölain vastaisesti, loukattu velkojien etua tai jotka olisivat aiheuttaneet Yhtiön maksukyvyttömyyden.

5.1.2 Oma pääoma, ylivelkaisuus ja maksukyvyttömyys

Kirjanpitoarvojen perusteella Yhtiö ei ole ollut takaisinsaantilaissa tarkoitetulla tavalla ylivelkainen minään tarkasteluajankohtana. Yhtiö ei siten ole menettänyt omaa pääomaansa.

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan Yhtiö on tullut maksukyvyttömäksi tai ainakin selvästi maksukyvyttömyyden uhkaamaksi takaisinsaantilaissa tarkoitetussa merkityksessä viimeistään 31.3.2020.

5.2 Tarkastuskokonaisuudet, joihin ei liity lisäarvioinnin tarvetta tai huomautettavaa

5.2.1 Kirjanpidon taso

Yhtiön kirjanpito ja hallinto on tarkastushavaintojen mukaan järjestetty asianmukaisesti ja luotettavasti, vaikka tietojen saanti järjestelmästä vaikutti eräiltä osin edellyttävän merkittävää työtä. Tarkastustoimenpiteet eivät ole kohdistuneet konsernitilinpäätöksiin ja kirjanpidon tason arvioinnissa on keskitytty Yhtiön erillistilinpäätöksiin.

5.2.2 Kriittisen ajan maksut

Ostovelkojen, yritystodistusten pääoman ja koron maksut, Joukkovelkakirjalainojen koron maksut ja Verohallinnon saamat maksut myöhemmin kuin kolme (3) kuukautta ennen määräpäivää ovat saneeraustarkastuksessa todettu tavanomaisiksi. Saneeraustarkastuksessa on tarkasteltu takaisinsaannin kannalta ns. kriittisen ajan maksuja ja kertomuksessa on lueteltu näitä maksuja yli 500.000 euron rajan ylittävältä osin. Saneeraustarkastuksessa ei kohdassa 5.1.1 mainittujen maksujen lisäksi ole havaittu ennenaikaisia velan maksuja eikä pitkään erääntyneen velan maksua. Yhtiön ja ulkopuolisten velkojien välillä ei havaittu tapahtuneen takaisinsaantinäkökulmasta arvioitavia kuittauksia. Maksujen osalta ei havaittu epätavanomaisuuksia, joten Selvittäjä ei ole nähnyt tarvetta lisäselvitykselle kriittisen ajan maksujen osalta.

5.2.3 Lakisääteisten veloitteiden ja maksu- ja vakuudenasettamiskiellon noudattaminen

Yhtiö on verotiliotteilla olevien tietojen perusteella huolehtinut lakisääteisten veloitteiden ilmoittamiseen liittyvät velvollisuudet asianmukaisesti Verohallinnolle. Lakisääteisiin vakuutuksiin liittyvistä ilmoitusvelvoitteista on huolehdittu asianmukaisesti. Myös maksut on suoritettu niiden erääntyessä lukuun ottamatta maaliskuun TYEL-maksua, johon oli haettu lykkäystä koronahelpotusten myötä. Selvittäjä ei ole myöskään tehnyt havaintoja lakisääteisten vero- ja vakuutusvelvoitteiden hoitamatta jättämisestä.

Saneeraustarkastuksessa ei tullut esille havaintoja väliaikaisen maksukiellon tai vakuudenasettamiskiellon noudattamatta jättämisestä. Selvittäjä ei ole myöskään tehnyt havaintoja kieltojen noudattamatta jättämisestä.

5.2.4 Varojen jako

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan vuonna 2018 tapahtuneiden Stockmann Security Services Oy Ab:lle ja Suomen Pääomarahoitus Oy - Finlands Kapitalfinans Ab:lle annettujen konserniavustusten lisäksi tarkasteluaikana Yhtiössä ei ole tapahtunut varojen jakoja.

5.2.5 Johdon palkat, palkkiot ja korvaukset ja johdon toiminta

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan johdon palkkoihin, palkkioihin tai erokorvauksiin ei liity havaintoja tai epätavanomaisuuksia.

Saneeraustarkastuksessa ei havaittu seikkoja, joiden perusteella Selvittäjän tai velkojien tulisi arvioida Yhtiön johdon toimintaa osakeyhtiölain 22 luvun mukaisten vahingonkorvaussäännösten perusteella.

5.2.6 Lähipiiritapahtumat

Hybridilainojen merkinnät ja koronmaksut ovat tapahtumia, joihin liittyy Yhtiön lähipiiriä, muttei epätavanomaisuutta. Saneeraustarkastuksessa ei havaittu muita lähipiiritapahtumia, pois lukien konserniyhtiöiden väliset tapahtumat. Selvittäjän näkemyksen mukaan takaisijaisen Hybridilainan korkomaksuihin tammikuussa 2020 ei liity takaisinsaantiperustetta. Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan konserniveoituksiin, hallintopalveluihin, korko- ja muihin konsernin sisäisiin veloituksiin ei liity epätavanomaisuuksia tai havaintoja takaisinsaantiperusteiden olemassaolosta.

5.2.7 Omaisuuden realisoinnit ja kauppahintojen käyttö

Herkku-liiketoiminnan myyntiin 2018 ja kauppahinnan käyttöön ei liity esille tuotavia havaintoja tai takaisinsaantiperusteita. Kirjatalo-kiinteistön myyntiin ja kauppahinnan käyttöön ei liity esille tuotavia havaintoja tai takaisinsaantiperusteita. Selvittäjän arvioinnin perusteella myöskään Nevsky-kiinteistön myynnin yhteydessä saadun kauppahinnan käyttöön ja maksuihin vakuusvelkojille ei liity epätavanomaisuutta eikä takaisinsaantiperusteita.

5.2.8 Rangaistavia tekoja koskevat toimenpiteet tai epäilyt

Saneeraustarkastuksen yhteydessä ei havaittu tekoja, jotka täyttäsivät velallisen rikoksia, kirjanpitorikoksia tai muita yritystoimintaan liittyvien rangaistavien tekojen tunnusmerkistöjä ja joihin liittyvä selvitys tulisi YSL 41 §:n mukaan liittää saneerausohjelmaehdotukseen.

Selvittäjä ei ole myöskään tehnyt havaintoja rikollisesta toiminnasta tai sellaisen epäilyistä.

5.3 Vireillä olevat oikeudelliset ja hallinnolliset menettelyt

Yhtiöllä on vireillä oleva veroriita Ruotsissa. SSAB on hakenut muutosta jälkiveropäätökseen Ruotsissa paikalliselta muutoksenhakuasteelta (Kammarrätten i Göteborg). Muutoksenhakuasteessa vireillä oleva veroasia koskee SSAB:n oikeutta vähentää Ruotsin verotuksessa AB Lindexin osakkeiden kauppaa varten Yhtiöltä nostamansa etuyhteyslainan korkomenoja vuosina 2013–2017. Veroriidan intressi on pääomaltaan ja viivästyskoroiltaan noin 25,6 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi on todennäköistä, että vuosilta 2018–2019 SSAB:n verotus toimitetaan vastaavalla tavalla epämällä korkomenojen vähennysoikeus johtaen noin 10,6 miljoonan euron verokustannuksiin. Näin ollen veroriidan intressin suuruus vuosilta 2013–2019 on yhteensä noin 36,5 miljoonaa euroa. Veroriidan käsittelyä muutoksenhakuasteessa on lykätty siihen saakka, kunnes Euroopan Unionin tuomioistuin on ratkaissut ennakkoratkaisupyynnön koskien Ruotsin korkovähennysjärjestelmää toisessa asiassa. Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisulla voi olla olennainen vaikutus nyt käsillä olevan veroriidan lopputulokseen. Mikäli Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisu ennakkoratkaisuasiaan on verovelvollismyönteinen, on SSAB:n verovalituksen myönteiselle ratkaisulle todennäköisesti hyvät edellytykset. Kielteinen Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisu sen sijaan todennäköisesti merkitsee, että myös SSAB:n valitus hylätään. Katso jäljempänä asiaan liittyvä saneerausohjelman määräys kohdassa 15.10.

Selvittäjän ja Yhtiön tiedossa on, että kaksi (2) Yhtiön entistä työntekijää on jättänyt ELY-keskukselle palkkaturvahakemuksen koskien työsuhdesaatavia Yhtiöltä. Molemmista tapauksissa on kyse saatavista, jotka ovat syntyneet ennen 6.4.2020, mutta joiden määrästä on sovittu sovintosopimuksella saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen. Yhtiö on antanut lausumat molemmista hakemuksista. **ELY-keskus on antanut edellä mainituissa palkkaturva-asioissa päätökset 23.12.2020 ja 20.1.2021. Päätösten johdosta ELY-keskuksen tekemien maksusuoritusten osalta ELY-keskus on tullut työntekijöiden sijaan vakuudettomaksi julkisoikeudelliseksi saneerausvelkojaksi. Toisen työntekijän saatavat tulivat kokonaisuudessaan maksetuksi palkkaturvana, joten hänellä ei ole enää saneeraussaatavia Yhtiöltä. Toiselle työntekijälle jäi vielä palkkaturvapäätöksen ulkopuolista saatavaa vakuudettomiin saneerausvelkoihin.**

Lisäksi syksyn 2020 aikana Yhtiöllä on ollut yksi (1) työsuhderiita hovioikeuskäsittelyssä, josta Yhtiölle myönteinen ratkaisu on saatu 26.11.2020.

Selvittäjän tietoon ei ole tullut muita oikeudellisia tai hallinnollisia menettelyjä, joissa Yhtiö olisi osallisena.

5.4 Läheisyysuhteet

YSL 41 §:n 5 kohdan mukaan saneerausohjelmaan on sisällytettävä selvitys velkojien ja velallisen välillä vallitsevista takaisinsaantilain 3 §:ssä tarkoitetuista läheisyysuhteista.

Takaisinsaantilain 3 §:n nojalla toistensa läheisinä pidetään velallista sekä sitä, jolla yksin tai yhdessä läheistensä kanssa on osakkuuden tai siihen rinnastettavan taloudellisen seikan perusteella olennainen etujen yhteys velallisen kanssa, ja sitä, jolla johtavan aseman perusteella on olennainen vaikutusvalta velallisen toiminnassa. Lisäksi velallisen läheisiä ovat välillisen läheisyysuhteen perusteella edellä mainittujen läheisten puoliset ja lähisukulaiset sekä läheisten omistamat tai johtamat muut yhtiöt.

Yhtiö raportoi tilinpäätöksessään tilikauden aikana toteutuneet lähipiiritapahtumat. Tilinpäätöksessä 2019 luetellaan lähipiiriin kuuluvaksi hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, emoyhtiö, tytäryhtiöt ja yhteiset toiminnot.¹ Hallituksen jäsenten riippumattomuus Yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista ilmoitetaan hallituksen tietojen yhteydessä Yhtiön internet-sivuilla.

Stockmann noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta. MAR:n tultua voimaan 3.7.2016 Yhtiöllä ei ole enää julkista sisäpiiriä. Yhtiön liiketoimintaan ilmoitusvelvollisiksi johtohenkilöiksi on määritelty hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, Konsernin johtoryhmän jäsenet ja tilintarkastajat. Yhtiön hallitus on päättänyt, että johtohenkilöiden kaupankäyntirajoitus Yhtiön osakkeilla on 30 vuorokautta ennen osavuosikatsauksen tai tilinpäätöksen julkistamista. Yhtiö noudattaa myös 30 päivän hiljaista jaksoa ennen osavuosikatsauksen ja tilinpäätöstiedotteen julkistusta. Hiljaisen jakson aikana ei pidetä tapaamisia pääomamarkkinoiden edustajien kanssa. 3.7.2016 voimaan tulleen MAR:n seurauksena pysyvän sisäpiirin osakeomistuksia (Julkinen sisäpiirirekisteri) ei päivitetä Stockmannin verkkosivuilla 2.7.2016 jälkeen.²

6 SELVITYS VAROISTA, VELOISTA JA VAKUUKSISTA SEKÄ KONKURSSIVERTAILU

6.1 Yleistä

Alla annetaan selvitys Yhtiön varoista, veloista ja muista sitoumuksista sekä vakuuksista per 8.4.2020.

Saneerausmenettelyn tarkoituksena on liiketoiminnan tervehdyttämisen ohella tuottaa velkojille konkurssivaihtoehtoa suurempi jako-osuus. Konkurssivertailua on käsitelty alla kohdassa 6.6 ja

¹ Lähde: <http://www.stockmangroup.com/documents/10157/88944/Talouskatsaus+2019.pdf/b082be55-82a0-1c85-a974-80168acf1cd9>, kohta 5.5 (sivu 65).

² Lähde: <http://www.stockmangroup.com/fi/sisapiiri1>

liitteessä 6.6. Konkurssivertailulaskelma tehdään arvioimalla Yhtiön omaisuuden todennäköinen realisointihinta konkurssitilanteessa vähennettynä konkurssimenettelystä aiheutuvilla massavelkaisilla kustannuksilla.

6.2 Yhtiön varat

Yhtiön omaisuus koostuu rahoista ja pankkisaamisista, myyntisaamisista, vaihto-omaisuudesta, tytäryhtiöosakkeista, Konsernin sisäisistä saamisista, muista osakkeista, kiinteistöomaisuudesta (vakuudellisen velan vakuutena), muista käyttöomaisuusosakkeista sekä koneista ja kalustosta.

Yhtiön varat on yksilöity ja varojen arvostusperusteet todettu konkurssivertailulaskelmassa jäljempänä kohdassa 6.6. Yhtiön varojen arvioitu konkurssirealisaatioarvo on miljoonaa euroa.

Yhtiön varojen kirjanpitosäännösten mukainen arvo ilmenee Yhtiön kulloinkin julkistamista taseista.

6.3 Yhtiön velat

6.3.1 Yhtiön kokonaisvelkamäärä

Yhtiön kaikki saneerausvelat ovat yhteensä **742.347.071,59 euroa**.

Asema	Velkojat	Saneerausvelan määrä	Ehdollinen / riittävä / enimmäismääräinen
Vakuudellinen	Syndikaattipankit	185.846.307,14 euroa (kuittauksen jälkeen)	148.250,98 euroa (takausvastuut), joka määrä muuttuu 3.2.2021 jälkeen olemaan 118.250,98 euroa, ellei takauksen edunsaaja ole esittänyt enempiä vaatimuksia takauksen perusteella, jonka voimassaolo päättyy 3.2.2021.
Vakuudellinen	Joukkovelkakirjalainojen haltijat	247.737.172,86 euroa (kuittauksen jälkeen)	
	Velat vakuusvelkojille kuittauksen jälkeen yhteensä	433.583.480 euroa	
Vakuudeton	Julkisoikeudelliset velkojat	5.475.735,63 euroa	Esitetty julkisoikeudellisen velan määrä sisältää 450.000 euron osuuden Työllisyysrahaston yhteensä 740.000 euron ilmoittamasta ehdollisesta saatavasta.
Vakuudeton	Yritystodistusvelkojat	53.439.349,31 euroa	
Vakuudeton	Osto- ja muut velkojat (sisältäen myös riidattomat vuokravelat)	46.157.185,46 euroa	Esitetty saneerausvelan määrä sisältää selvitetty saneerausohjelmaehdotuksessa 14.12.2020 olleet riitaiset osto- ja muut velat. Riitaiset velat käsitellään jäljempänä kohdassa 6.3.8, 14.9 ja liitteessä 13
Vakuudeton	Konserniyhtiöt	81.699.444,01 euroa	
Vakuudeton	Korvausvaatimuksia esittäneet vuokranantajat, alivuokralaiset ja muut tahot ³	13.874.773,36 euroa	Esitetty saneerausvelan määrä sisältää 11.313.975,36 euroa Selvittäjän ehdollisesti hyväksymää saneerausvelkaa, josta velkojat ovat esittäneet erisuuruiset näkemykset. Riitaisten vaatimusten määrä ilmenee jäljempänä kohdassa 14.9 ja liitteessä 13
	Vakuudettomat velat yhteensä	200.646.487,77 euroa	
Viimesijainen	Hybridivelkojat	108.117.103,82 euroa	
	Viimesijaiset velat yhteensä	108.117.103,82 euroa	

#15290607v1

³ Osa riitaisista vaatimuksista on esitetty saneerausvelan sijaan menettelyn aikaisina saatavina.

Asema	Velkojat	Saneerausvelan määrä	Ehdollinen / riittävä / enimmäismääräinen
	KAIKKI YHTEENSÄ	742.347.071,59 euroa	

6.3.2 Muutokset saneerausveloissa

Yhtiön kaikki pienvelat (alle 5.000 euroa) on maksettu marraskuun 2020 ja tammikuun 2021 välisenä aikana. Pienvelkoja on maksettu yhteensä **679.526,81** euroa. Pienvelkoja, joiden saatavat per 6.4.2020 on maksettu, on yhteensä **413** kappaletta. **Yhtä saneerausvelkaa, joka on nykyhetken tiedon mukaan alle 5.000 euroa, mutta jonka on oletettu kasvavan velkojan myöhempien vaatimusten myötä (vuokranantajavelkoja), ei ole vielä maksettu. Kyseinen velka maksetaan pienvelkana, kun on varmistunut, ettei velan määrä tule enää kasvamaan.**

YSL 26 §:n mukaisesti vakuusvelkaa koskeva sitoumus tai sopimus voidaan YSL:n mukaisesti saneerausmenettelyn alettua selvittäjän päätöksellä irtisanoa velan ennenaikaiseksi maksamiseksi, jos se on velallisen rahoitusjärjestelyjen kannalta tarkoituksenmukaista. Selvittäjä on esiteltyään kolmen (3) pantti- ja pidätysoikeutta käyttäneen velkojan asiat velkojatoimikunnalle tehnyt 12.5.2020 päätöksen maksaa pidätysoikeuden haltijoiden saatavat vapauttaakseen pidätysoikeuden haltijan hallussa olevat Yhtiön tavarat. Yhteensä maksetut pidätysoikeuden haltijoiden saatavat olivat noin 1.260.000 euroa. Velkojatoimikunnassa on hyväksytty myös Selvittäjän esitykseen siitä, että vastaavanlaisessa asemassa olevia, myöhemmin esiin tulevia velkoja ja heidän saataviaan, kohdellaan samalla tavalla kuin edellä mainittua kolmea (3) velkojaa. Yhtiö on edellä todettuun perustuen maksanut ennenaikaisesti rahoitusyhtiölle kahden (2) määrältään vähäisen vakuudellisen leasing-vuokravelan. Lisäksi Yhtiö on maksanut vakuudellisten velkojen osuudet kahdelle (2) eri palveluntarjoajalle sekä vakuudellisen saneerausvelan Intertrust (Finland) Oy:lle (alle 5.000 euroa) ja Tullille ennen saneerausohjelmaehdotuksen toimittamista käräjäoikeudelle.

Yhtiö ei ole maksanut muuta saneerausvelkaa saneeraushakemuksen vireille tulon jälkeen.

Osana saneerausmenettelyn alkamista, johdannaisvastapuolina toimineet rahoittajapankit sulkiivat kaikki Yhtiön johdannaissopimukset 6.4.2020. Johdannaissopimusten realisoitunut valuuttakurssivoitto, sulkemishetkellä yhteismäärältään noin 8,9 miljoonaa euroa, on käsitelty lyhytaikaisina saatavina. Johdannaissvastapuolilla on oikeus kuitata velkaansa Yhtiölle tältä olevia saatavia vastaan (huomioitu vakuudellisten velkojien saatavia vähentävänä eränä tässä saneerausohjelmassa).

Yhtiön velat ovat kasvaneet YSL 27 § 1 momentin perusteella irtisanottujen vuokrasopimusten ja irtisanomisista johtuneiden vuokranantajien ja alivuokralaisten esittämien korvausvaatimusten johdosta. Lisäksi takaisinsaantivaatimusten ja konserniyhtiömaksujen peräyttämisen johdosta Yhtiön velat konserniyhtiöilleen ovat kasvaneet.

6.3.3 Vakuusvelat ja menettelyn aikainen koron maksu

Yhtiö on solminut vuonna 2017 yhteensä 650 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen Lainasopimuksen OP Yrityspankki Oyj:n, Danske Bank A/S:n, Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen, DNB Bank ASA:n, Svenska Handelsbanken AB (publ):n ja Swedbank AB (publ):n kanssa eli Syndikaattipankkien kanssa.

Yhtiö on myös vuonna 2017 laskenut liikkeelle vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan. Liikkeeseen lasketut velkakirjat erääntyvät maksettavaksi 11.1.2022 ja niille maksetaan kiinteää 4,75 % vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalainaan perustuva velka on pääomaltaan yhteensä 250 miljoonaa euroa.

Yhtiö on antanut Lainasopimuksen, Joukkovelkakirjalainan sekä eräiden pankkien kanssa tehtyjen, mutta 6.4.2020 eräännytettyjen johdannaissopimusten alaisten vastuiden vakuudeksi

seuraavat vakuudet: (i) 1,5 miljardin euron kiinteistöpankki Helsingin tavaratalokiinteistöön, (ii) eräitä myyntituloja varten avattu sulkutili, (iii) 170 miljoonan euron kiinteistöpankki Tallinnan tavaratalon kiinteistöön sekä (iv) osakepankki koskien Yhtiön omistamia osakkeita yhtiössä SIA "Stockmann Centrs".

Lainasopimuksen, Joukkovelkakirjalainan ja johdannaissopimusten osapuolet ovat vuonna 2017 sopineet erillisellä velkojen välisellä sopimuksella Lainasopimuksen, Joukkovelkakirjalainan ja Johdannaissopimusten alaisten saatavien sekä saataville annettujen vakuuksien realisaatiotulojen etusijajärjestyksestä.

Vakuusvelkoihin lukeutuu Syndikaattipankkien ja Joukkovelkakirjalainan haltijoiden lisäksi Lainasopimuksen ja velkojen välisen sopimuksen mukaisesti OP Yrityspankki Oyj (maksuliikeagentin ominaisuudessa), Danske Bank A/S (fasiliteettiagentin ominaisuudessa), Nordic Trustee Oy (joukkovelkakirjalainan edustajan ominaisuudessa) ja Vakuusagentti Intertrust (Finland) Oy (vakuusagentin ominaisuudessa) niiden vastuiden osalta, jotka syntyvät agentin ominaisuuksissa toimimisesta.

Yhtiön saneerausvelat Syndikaattipankeille ja Joukkovelkakirjalainan haltijoille niihin kohdistettujen noin 8,9 miljoonan euron kuittausten jälkeen ovat yhteensä 434.059.177,26 euroa. Lisäksi Danske Bank A/S:llä on ehdollisia takausvastuuseen perustuvia saneeraussaatavia yhteensä 148.250,98 euroa.

Agentit Nordic Trustee Oy ja Intertrust (Finland) Oy, Syndikaattipankit ja Danske Bank A/S fasiliteettiagentin ominaisuudessa ovat ilmoittaneet niillä olevan ehdollisia ja enimmäismääräisiä saneeraussaatavia, mutta luopuneet näistä vaatimuksistaan sittemmin. Intertrust (Finland) Oy:n vähäinen vakuudellinen saneeraussaatava on maksettu muiden pienempien vakuusvelkojen tavoin ennen saneerausohjelmaehdotuksen laatimista.

Yhtiö on maksanut vakuusvelalle korkoa ajalta 8.4.2020 lukien 300.000 euroa kuukaudessa. Yhtiö on aloittanut vakuusvelalle maksettavat menettelyn aikaiset korkomaksut 1.6.2020 ja suorittanut korkomaksut myös ajalta 8.4.-31.5.2020 myöhempien korkomaksuerien yhteydessä. Vakuusvelkojat ovat kuitenkin vaatineet, että vakuusvelan korko maksettaisiin YSL 18 § 1 momentin perusteella velan alkuperäisten luottoehtojen mukaisena täysimääräisesti. Vaatimus poikkeaa saneerausmenettelyissä yleensä sovitusta käytännöstä, mutta lain yksiselitteisen säännöksen vuoksi tätä vaatimusta ei voida torjua. Tämän vuoksi tässä saneerausohjelmassa on määräys, että Yhtiön on maksettava 1.12.2020 alkaen Täysimääräistä Korkoa kuukausittain kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä saneerausohjelman vahvistamispäivään saakka ja ajalta 8.4.2020–30.11.2020 maksamatta oleva Täysimääräisen Koron ja kuukausittain ko. ajanjaksolta tähän mennessä maksetun koron erotus 31.12.2021 mennessä niin monena yhtä suurena kuukausieränä kuin vuonna 2021 on täysiä kalenterikuukausia jäljellä tämän saneerausohjelman tultua käräjäoikeuden vahvistamaksi. Kukin korkoerä maksetaan kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä alkaen saneerausohjelman vahvistamista seuraavan kuukauden viimeisestä pankkipäivästä. **Vakuusvelkojen kanssa laaditaan erillinen sopimus ja laskelma menettelynaikaisen koron maksamisesta tämän saneerausohjelmaehdotuksen määräysten mukaisesti.**

Vakuusvelkoihin kuului saneerausmenettelyn alkaessa myös Tullilaitos. Yhtiön saneerausvelka Tullilaitokselle korkoineen eli 37.510,68 euroa maksettiin 2.12.2020. Tullilaitoksella on edelleen hallussaan Yhtiön sille olevien vastuiden vakuudeksi pantti Yhtiön omistamaan Helsingin keskustassa sijaitsevaan tavaratalokiinteistöön (kiinteistötunnus 91-2-7-1) 5.8.2005 vahvistetusta kiinnityksestä annetun panttikirjan numero 1, määrältään noin 1,7 miljoonaa euroa. Pantin vapauttaminen tulee ajankohtaiseksi kiinteistön realisoinnin yhteydessä, jolloin Tullilaitoksen saatava olisi tullut viimeistään maksaa.

Yhtiöllä ei ole yrityskiinnityksiä.

6.3.4 Vakuudettomat velat

Tavallisia vakuudettomia ja etuoikeudettomia velkoja on yhteensä noin **200,6 miljoonaa** euroa jakautuen edellä kohdassa 6.3.1 olevassa taulukossa lueteltuihin velkojaryhmiin. Ehdolliset, enimmäismääräiset tai riitaiset velat on käsitelty jäljempänä kohdissa 6.3.6 ja 6.3.8 sekä tarkemmin kohdassa 14.

6.3.5 Viimesijaiset velat

YSL 46 § 3 momentin mukaan viimesijaista velkaa on muulle saneerausvelalle kuin vakuusvelalle saneerausmenettelyn aikana kertyvä korko ja muut luottokustannukset, pääomalainat niille maksettavine korkoineen, lisäverot ja veronkorotukset, sekä verot ja maksut, jotka on konkurssissa suoritettava viimeiseksi.

Yhtiöllä on ollut alun perin 85 miljoonan euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina eli Hybridilaina. Lainan liikkeeseenlaskupäivä oli 17.12.2015. Lainan vuotuinen kuponkikorko on aluksi ollut 7,75 %. Marraskuussa 2019 Hybridilainan haltijat hyväksyivät muutoksia lainaehtoihin. Muun muassa vuotuinen kuponkikorko muutettiin olemaan 10,75 % 31.1.2020 alkaen. Marraskuussa 2019 Yhtiö laski liikkeeseen 21 miljoonan arvosta uusia velkakirjoja olemassa olevaan Hybridilainaan liittyen. Ehdot olivat samat kuin muutetut ehdot ja niitä tarjottiin merkittäväksi tietyille suurimmille Yhtiön osakkeenomistajille suunnatussa tarjousmenettelyssä, jossa kolme osakkeenomistajaa osallistui lisärahoitukseen. Hybridilaina on lainaehtojen perusteella alisteinen Yhtiön muille velkasitoumuksille ja sitä käsitellään IFRS:n mukaisesti oman pääoman eränä, eli sille saadaan maksaa suorituksia liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyysmenettelyissä ja selvitystilassa ainoastaan kaikkien muiden velkojien jälkeen.

Yhtiön saneerausmenettelyssä viimesijaisia velkoja ovat hybridivelkojat sekä ne velkojat, joille on jäänyt saatavaa vain saneerausmenettelyn aikana kertyneistä koroista ja muista luottokustannuksista (pienvelkojat).

6.3.6 Ehdolliset ja enimmäismääräiset velat

Ehdollisen ja enimmäismääräisen velan velkoja ovat Työllisyysrahasto, Danske Bank A/S ja muut takausvastuuvelkojat, ~~Aimo Park~~, ECR Finland Investment I Oy sekä tietyt Yhtiön vuokranantaja- tai alivuokralaisvelkojat. Näitä velkoja käsitellään tarkemmin kohdassa 14.10, 14.12 ja 14.13.

6.3.7 Työntekijöiden palkat ja työnantajasuoritukset

Selvittäjän havaintojen mukaan Yhtiöllä ei ole ollut ennen saneerausmenettelyn alkamista eikä Yhtiölle ole kertynyt menettelyn aikana maksamattomista palkoista tai muista työnantajasuorituksista johtuvaa velkaa pois lukien riitaantuneet asiat, joita käsitellään edellä kohdassa 5.3.

6.3.8 Riitaiset tai epäselvät velat

Yhtiön saneerausvelkojen selvitystyö on alkanut 8.4.2020 ja jatkunut aivan saneerausohjelmaehdotuksen valmistumiseen saakka. Vakuudellisten velkojen, julkisoikeudellisten velkojen, yritystodistusvelkojen, konsernivelkojen ja hybridivelkojen selvittämisen ja velkojien sekä heidän asiamiestensä tiedusteluihin vastaamisen lisäksi selvittäjähallinto ja Yhtiön taloushallinto ovat yhteistyössä selvittäneet Yhtiön ostovelkojen ja muiden epäselvien saneerausvelkojen lopullisia määriä. Selvittäjähallinto on ollut yhteydessä kaiken kaikkiaan noin 2.000 velkojaan näiden saneerausvelan määrän selvittämiseksi ja vahvistamiseksi.

Yhtiön ostovelkojen määrä per 6.4.2020 on täsmentynyt saneerausmenettelyn aikana, sillä Yhtiön ostoreskontra ei ole saneerausmenettelyn alkamispäivänä voinut vastata täydellisesti Yhtiön ostovelkatilannetta per 6.4.2020. Sekä Yhtiö että eri ostovelkojat ja tavarantoimittajat

ovat toimittaneet lukuisia laskuja ja hyvityslaskuja kohdistuen aikaan ennen 6.4.2020 vielä syksyn 2020 aikana toisen osapuolten prosessointia ja lopullisen saneerausvelan määrän täsmentämistä varten. Saneerausmenettelyn alkuvaiheessa tiedossa oli noin 1.100 ostovelkojaa. Saneerausmenettelyn aikana selvittäjähallinto ja Yhtiön taloushallinto ovat saaneet yhteensä noin 850 velkojan kanssa erikseen kirjallisesti vahvistettua saneerausvelan määrän. **Lisäksi selvittäjähallinto ja Yhtiön taloushallinto ovat organisoineet 413 pienvelkojan saneeraussaatavan maksun marraskuun 2020 ja tammikuun 2021 välisenä aikana.**

Selvitystyön seurauksena **14.12.2020** vain noin 10 ostovelkojan kanssa on olemassa edelleen epäselvyys tai ristiriita saneerausvelan lopullisen määrän osalta velkojan ja Yhtiön välillä. Eriävät näkemykset ja Selvittäjän ehdotus maksuohjelmaan merkittävän saneerausvelan osalta ilmenee liitteestä 13. Selvittäjähallinto ja Yhtiö pyrkivät selvittämään ko. ostovelkojen kanssa velan lopullisen määrän ennen saneerausohjelman vahvistamista sekä velkojen tekemien väitteiden perusteella. **Ostovelkoja koskevat riitaisuudet ja epäselvyydet on saatu selvitettyä saneerausmenettelyn aikana eikä niitä näin ollen ilmene enää oikaistussa saneerausohjelmaehdotuksen liitteessä 13.**

Merkittävämmät riitaisuudet velkojen kanssa selostetaan jäljempänä kohdassa 14.9.

6.3.9 Yhtiön vakuudet, takaus- ja muut vastuut

Yhtiön omien velvoitteiden vakuudeksi on annettu edellä kohdassa 6.3.3 yksilöidyt kiinteistö-, tili- ja osakepantit. Yhtiöllä on Lindexin puolesta eri pankeille annettuihin takauksiin liittyviä vastuita yhteensä 27.567.659,61 euron määrästä (määrä per 30.9.2020). Lisäksi Yhtiöllä on konserniyhtiöidensä vuokrasopimusten takauksiin liittyviä vastuita yhteensä 4.460.691,54 euron määrästä ja konserniyhtiöidensä saamiin takauksiin liittyviä vastatakausvastuita yhteensä 190.313,85 euron määrästä (määrät per 30.9.2020).

TAKAUKSIIN LIITTYVÄT VASTUUT PER 30.9.2020			
I SAADUT TAKAUKSET			
Edunsaaja	Takauksen antaja	Takausmäärä (€)	Takauksen kohde
HSL	Danske Bank	30 000,00 €	Matkakorttimyyntiin liittyvä takaus
YHTEENSÄ		30 000,00 €	
II KONSERNIYHTIÖIDEN PUOLESTA ANNETUT TAKAUKSET			
Edunsaaja	Konserniyhtiö	Takausmäärä (€), muutettu euroiksi per 30.9.2020	Takauksen kohde
Svenska Handelsbanken (SEK)	AB Lindex	7 567 659,61 €	General guarantee
SEB	AB Lindex	20 000 000,00 €	General guarantee
YHTEENSÄ		27 567 659,61 €	
III KONSERNIYHTIÖIDEN PUOLESTA ANNETUT VUOKRATAKAUKSET			
Edunsaaja	Konserniyhtiö	Takausmäärä (€), muutettu euroiksi per 30.9.2020	Takauksen kohteena oleva vuokratilakohde
Ramsbury Property AB	Lindex Sverige AB	2 218 401,14 €	Sto-lippulaivamyymälä
Ilmarinen	Lindex Oy	238 000,00 €	Aleksanterinkatu 17, Helsinki
Sponda Oyj	Lindex Oy	2 004 290,40 €	Ratina, Tampere
YHTEENSÄ		4 460 691,54 €	
IV KONSERNIYHTIÖIDEN TAKAUSTEN VASTATAKAUKSET			
Edunsaaja	Konserniyhtiö	Takausmäärä (€), muutettu euroiksi per 30.9.2020	Takauksen kohde
Olympia Brno S.r.o (CZK)	AB Lindex	72 839,61 €	Guarantee for lease agreement, Olympia Brno S.R.O / issued by Handelsbanken
Tirdzniecibas Centrs Pleskodale	SIA Lindex Latvia	51 710,00 €	Guarantee for lease agreement, Spice Shopping Center, Riga / issued by Danske Bank
HM Revenue & Customs (GBP)	Lindex UK Fashion	65 764,24 €	Guarantee issued in favour of the UK customs/ Issued by Danske Bank
YHTEENSÄ		190 313,85 €	

Muut tilinpäätöksiin merkittävät vastuusitoumukset per 30.9.2020 on esitetty taulukossa alla.

Muut tilinpäätöksiin merkittävät vastuusitoumukset	
	30.9.2020
Leasingvastuut	901 088,50 €
Sähkösovittelevastuut	885 863,00 €
Vuokravastuut	204 641 408,32 €
	206 428 359,82 €

Saneeraustarkastuskertomuksen mukaan Yhtiö ei ole antanut vierasvelkavakuuksia 31.12.2017 jälkeen. Pieniä vuokravakuuksia lukuun ottamatta Yhtiö ei ole myöskään saanut vakuuksia. Selvittäjän tiedossa ei ole Yhtiön vastuiden puolesta annetuista takauksista johtuvista saneerausvelan maksuista.

Yhtiö ei ole antanut vuokranantajilleen vuokravakuuksia.

Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) 7.097,73 euron suuruisten Yhtiöltä olevien saneeraussaatavien vakuutena on Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen myöntämä 30.000 euron suuruinen pankkitakaus. Takaus on annettu matkakorttimyyntiin liittyvien vastuiden vakuudeksi. Velkojan 6.8.2020 antaman ja 3.12.2020 uudistaman ilmoituksen mukaan Yhtiön saneerausvelalle ei ole saatu suoritusta takaajalta. **Velkojan 8.1.2021 antaman ilmoituksen**

mukaan velkoja on saanut suorituksen Yhtiön saneerausvelalle takaajalta. Takaajan tekemän maksusuorituksen seurauksena HSL:n sijaan saneerausvelkojaksi tulee Danske Bank A/S. Muutos ilmenee liitteestä 13.

6.4 Saneerausvelkojen vakuuksien arvostus

Yhtiö on antanut Lainasopimuksen, Joukkovelkakirjalainan sekä eräiden pankkien kanssa tehtyjen johdannaissopimusten alaisten vastuiden vakuudeksi seuraavat vakuudet (i) 1,5 miljardin euron kiinteistöpankki Helsingin tavaratalokiinteistöön, (ii) eräitä myyntituloja varten avattu sulkutili, (iii) 170 miljoonan euron kiinteistöpankki Tallinnan tavaratalon kiinteistöön sekä (iv) osakepankki koskien Yhtiön omistamia osakkeita yhtiössä SIA "Stockmann Centrs". Lisäksi Yhtiö on antanut Tullilaitokselle pantiksi Yhtiön omistamaan Helsingin keskustassa sijaitsevaan tavaratalokiinteistöön (kiinteistötunnus 91-2-7-1) 5.8.2005 vahvistetusta kiinnityksestä annetun panttikirjan numero 1, määrältään noin 1,7 miljoonaa euroa.

Selvittäjä teki toimeksiantosopimuksen CBRE:n kanssa Yhtiön omistamien tavaratalokiinteistöjen YSL 3 § 1 momentin 7 kohdan mukaisesta vakuusvelan arvonmäärityksen tekemisestä. Arvonmäärityksen kohteena olivat Yhtiön Helsingin tavaratalokiinteistö, Tallinnan tavaratalon kiinteistö sekä Yhtiön 63 % omistama Riikan tavaratalokiinteistö, jossa Yhtiön tytäryhtiö SIA Stockmann harjoittaa vähittäiskauppatoimintaa. Arviointi on suoritettu arvopäivällä 8.4.2020 YSL:n mukaisen vakuusvelan määrittämiseksi. Arvonmääritysraportit Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöistä on saatu. Arvion tekijän ilmoituksen mukaan arvioiden tarkkuus on +/- 20 % ja arvion tarkkuutta heikentää kiinteistön erityisluonne, vallitsevan pandemiatilanteen aiheuttama epävarmuus sekä vertailukelpoisten kauppojen vähäinen määrä. Edellä esitettyjen raporttien perusteella Yhtiön pantatun tavaratalokiinteistöomaisuuden yhteisarvo on siten noin . Näistä arvonmäärityksistä ei voi tehdä suoria johtopäätöksiä ko. omaisuuserien going concern – arvosta eikä niitä siten voida sellaisinaan myöskään käyttää kirjanpitoarvojen perusteena.

6.5 Yhtiön omaisuuden todennäköinen realisointitapa ja varojen arvostusperusteet

Yhtiön omaisuus koostuu rahoista ja pankkisaamisista, myyntisaamisista, vaihto-omaisuudesta, tytäryhtiöosakkeista, Konsernin sisäisistä saamisista, muista osakkeista, kiinteistöomaisuudesta (vakuudellisen velan vakuutena), muista käyttöomaisuusosakkeista sekä koneista ja kalustosta.

Yhtiön omaisuuden realisointiin tulisi konkurssitilanteessa liittymään ainakin Suomen tavarataloliiketoiminnan jatkaminen varaston loppuunmyynnin ajaksi eri toimipisteissä ja sen kaluston myyminen loppuunmyynnin päätyttyä, myyntisaamisten periminen, kiinteistövarallisuuden myyminen, tytäryhtiöiden myynti, purkaminen tai asettaminen konkurssiin (tytäryhtiökohtaisesti riippuen muun muassa siitä, onko kunkin tytäryhtiön osakkeilla arvoa ja mikä on tytäryhtiön harjoittaman liiketoiminnan merkitys yhtiön omistamien kiinteistöjen arvolle ja realisointitavalle) ja immateriaalioikeuksien mahdollinen luovuttaminen joko erillisellä kaupalla tai osana muuta järjestelyä.

Selvittäjä ei pidä todennäköisenä mahdollisuutta, että Yhtiön liiketoiminta kyettäisiin konkurssitilanteessa myymään yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Näin ollen todennäköinen realisointitapa Yhtiön konkurssitilanteessa olisi kaikkien omaisuuserien erillisrealisointi (sisältäen mahdollisesti osakokonaisuuksia). Konkurssipesän hoito tulisi todennäköisimmin kestäämään useita vuosia huomioiden omaisuuden realisaatioiden lisäksi myös erinäiset riitaoikeudenkäynnit. Vastaavan kokoisista konkurseista saadun kokemuksen perusteella konkurssimenettelyn kesto voisi olla 6–10 vuotta.

YSL 3 § 1 momentin 7 kohdan sanamuodon mukaan vakuusvelalla tarkoitetaan saneerausvelkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan omaisuuteen, siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen. Lähtökohtana vakuuden arvon määrittämisessä tulee olla siis

todennäköisin realisointitapa saneerausmenettelyn alkamispäivänä 8.4.2020. Lisäksi vakuuden arvosta on vähennettävä kaikki rahaksimuuttokustannukset.

Selvittäjä on pitänyt konkurssivertailulaskelman lähtökohtana eli todennäköisimpänä ja mahdollisimman hyvän realisointituloksen tuottavana realisointitapana Suomen tavarataloliiketoiminnan osalta sitä, että tavaratalojen varastojen loppuunmyynti aloitettaisiin välittömästi jokaisessa tavaratalossa. Yhtiön toimipisteet lakkautettaisiin vähitellen 5–6 kuukauden kuluessa siten, että kaikista muista toimipisteistä siirrettäisiin myytävä tavara omistettuun Helsingin keskustan tavaratalokiinteistöön ja vuokratuista kohteista luovutettaisiin mahdollisimman pikaisessa, mutta hallitussa aikataulussa. Yhtiön tukitoiminnot (markkinointi, IT yms.) myös lakkautettaisiin vähitellen konkurssipesän liiketoiminnan rajoitetun jatkamisen tarpeet huomioiden.

Online-verkkokaupan ylläpitämistä ja jatkamista konkurssipesän lukuun on Selvittäjän näkemyksen perusteella pidettävä epätodennäköisenä mahdollisuutena. Verkkokauppatoimintaan liittyy lukuisia eri sopimuskumppaneita esimerkiksi suojattuun maksuun ja jakeluun liittyen. Kaikki sopimuskumppanit eivät tee uusia sopimuksia tai jatka velallisen sopimuksia konkurssipesän kanssa. Etämyyntiin sovellettavat ehdot, muun muassa palautusehdot ja muu kuluttajansuojaan liittyvä sääntely voi myös osoittautua haasteelliseksi konkurssipesän ollessa tavaroiden myyjänä.

Oletettu realisointitapa on huomioitu konkurssivertailulaskelmassa sekä omaisuuden todennäköisessä realisointihinnassa että konkurssimenettelyn arvioiduissa kustannuksissa kohdassa 6.6 tarkemmin yksilöidyin tavoin.

6.6 Konkurssivertailu

YSL 41 § 1 momentin 7 kohdan mukaan saneerausohjelmaan on sisällytettävä eritelty selvitys siitä, millaisiksi velallisen taloudellisen tilanteen ja toimintaedellytysten sekä velkojien aseman voidaan olettaa muodostuvan ilman ohjelmaa ja ohjelman avulla. Lisäksi YSL 42.2 §:n mukaan saneerausohjelman tulee sisältää tavallisten velkojen osalta arvio siitä, millaiseksi jako-osuus olisi muodostunut konkurssissa ilman 32 § 2 momentin soveltamista.

Konkurssivertailussa asetetaan vastakkain saneerausohjelmassa luvattu suoritus ja oletettu jako-osuus konkurssissa. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaisesti suorituksia vertaillaan niiden nominaaliarvoissa, eikä ajan kulumisen merkitystä huomioida. Konkurssivertailussa arvion lähtökohtana tulee olla todennäköisin ja mahdollisimman hyvän tuloksen tuottava realisointitapa.

Saneerausohjelmaehdotuksen liitteenä 6.6 on Selvittäjän ja PwC:n laatima konkurssivertailulaskelma kuvitteellisessa konkurssitilanteessa (SALASSA PIDETTÄVÄ). Konkurssivertailulaskelmassa arvioidaan lopputulemat huomioiden realisoinnin paras mahdollinen (high case) ja huonoin mahdollinen tulos (low case) ja vertailun lopputuloksena käytetään näiden keskiarvoa (midpoint).

Yhtiön varojen arvostaminen 8.4.2020

Likvidaatiolaskelmassa on ensin huomioitu Yhtiön taseen varat saneerausmenettelyn aloittamispäivänä 8.4.2020. Yhtiön taloudellisesta tilanteesta ei tehty varsinaista väliilinpäätöstä per 8.4.2020, sillä Yhtiö antoi osavuotisen selvityksen taloudellisista luvuistaan per 31.3.2020. Takaisinsaanneilla saatuja varoja ei huomioida Yhtiön varoissa. Yhtiön varat koostuvat rahoista ja pankkisaamisista, myyntisaamisista, vaihto-omaisuudesta, tytäryhtiöosakkeista, Konsernin sisäisistä saamisista, muista osakkeista, kiinteistöomaisuudesta (vakuudellisen velan vakuutena), muista käyttöomaisuusosakkeista sekä koneista ja kalustosta.

Rahat ja pankkisaamiset on arvostettu tasearvoonsa per 8.4.2020. Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät pankkitileillä olevien rahojen lisäksi myös tavaratalojen kassavarat ja matkalla olevat pankkikorttimaksut. Myyntisaatatavat on arvostettu tasearvoonsa kuitenkin siten, että

realisointiarvon määrittämisessä on käytetty vertailukohtana tilastotietoja toteutuneista konkurssirealisointiarvoista. Myyntisaamisten realisointiarvona on käytetty 70–85 % niiden tasearvosta, sillä on tavanomaista, että myyntisaamiset eivät konkurssiilanteessakaan realisoidu täysimääräisesti. Vaihto-omaisuus on arvostettu tasearvoonsa kuitenkin siten, että realisointiarvon määrittämisessä on käytetty vertailukohtana tilastotietoja toteutuneista konkurssirealisointiarvoista. Konkurssivertailulaskelmassa on erikseen arvioitu liiketoiminnan alasajokustannukset ja vaihto-omaisuuden realisointiprosentteja on tältä osin oikaistu. Realisointiarvona on käytetty 80–90% tasearvosta ennen myyntikustannusten vähentämistä. Muut lyhytaikaiset saamiset sisältävät pääasiassa siirtosaamisia, jotka ovat kirjanpidollisia jaksotuseriä. Näillä ei katsota olevan realisointiarvoa konkurssissa.

Yhtiö omistaa Lindex-konsernin tytäryhtiönsä Stockmann Sverige AB:n kautta. Konkurssivertailulaskelmalla on Stockmann Sverige AB:n kohdalla huomioitu Lindexin realisointiarvo, joka perustuu Sisun konkurssivertailulaskelmaa varten laatimaan valuaatioraporttiin. Raportin mukainen Lindex-konsernin arvo Yhtiön konkurssiilanteessa per 8.4.2020 vähennettynä verovelkavastuulla Ruotsin veroviranomaiselle sekä myynnistä aiheutuvat kulut on huomioitu konkurssivertailulaskelmalla. Myynnistä aiheutuviin kuluihin sisältyy arvio myyntineuvonantajien ja juristien kuluista sekä niihin kohdistuva arvonlisävero. Sisun valuaatiossa on huomioitu W&I-vakuutuskulut, koska konkurssipesä ei tyypillisesti voi antaa ostajalle normaaleja myyjän vakuutuksia (representations and warranties) ja ostaja vähentäisi näitä korvaavan W&I -vakuutuskulun kauppahintalaskelmassa (enterprise value to equity bridge). W&I-kustannuksen vertailukohta on tällöin ns. maksukyvyttömän myyjän transaktiot (insolvent seller). Yhtiöllä on Konsernin sisäistä saamista Stockmann Sverige AB:ltä. Saaminen on syntynyt Lindex-konsernin hankinnan rahoittamisen yhteydessä ja konkurssivertailulaskelmalla tällä saamisella ei ole erillistä realisointiarvoa. Lindex-konsernin myynnistä saatavat varat on otettu huomioon tytäryhtiöosakkeiden arvostuksen yhteydessä.

Myös Stockmann SIA:n ja Stockmann AS:n realisointiarvot perustuvat Sisun konkurssivertailulaskelmaa varten laatimiin valuaatioraportteihin. Realisointiarvoista on vähennetty yhtiön myynnistä aiheutuvat kulut, joihin sisältyy arvio myyntineuvonantajien kuluista sekä niihin kohdistuva arvonlisävero. Sisun valuaatiossa on huomioitu W&I-vakuutuskulut. Muissa tytäryhtiöissä ei ole merkittävää operatiivista toimintaa eikä niillä konkurssivertailulaskelmassa ole oletettu olevan arvoa konkurssiilanteessa.

Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen (mukaan lukien maa- ja vesialueet) realisointiarvo per 8.4.2020 perustuu CBRE:n valuaatioraporttiin. Konkurssivertailulaskelmalla kiinteistöjen arvoista on vähennetty arvio myyntiprosessin kuluista, joihin sisältyvät välittäjän ja myyntineuvonantajien palkkiot sekä niihin liittyvä arvonlisävero, W&I-vakuutuskulut sekä vakuutusvero. Edellä mainitut kiinteistöt ovat vakuutena Yhtiön vakuusvelkojille.

Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu varovaisuusperiaatteen mukaisesti tiettyihin prosentiosuuksiin omaisuuden tasearvosta tai perustuen aiempiin myyntiprosessirytyksiin. Koneet ja kalusto sisältää muun muassa tavaratalojen kalustoa ja varastokalustoa, joiden realisointiarvon on arvioitu olevan 10–25% tasearvosta. Realisointiarvoprosenttien perustana on käytetty tilastotietoja toteutuneista konkurssirealisointiarvoista. Vuokratilojen remontointi- ja muutostöille, muulle aineelliselle omaisuudelle ja ennakkomaksuille ei ole laskelmassa oletettu realisointiarvoa konkurssissa. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä IT-ohjelmistoja ja -lisenssejä eikä näillä ole arvioitu olevan merkittävää realisointiarvoa. Stockmann-toiminimeen liittyvät oikeudet ovat suurin enakoitavissa oleva arvoa sisältävä aineeton omaisuuserä.

Konkurssiilanteessa Yhtiön varojen arvioidaan näin ollen olevan yhteensä miljoonaa euroa ennen konkurssipesän kuluja.

Konkurssipesän kulut

Liiketoiminnan alasajokustannukset on laskettu sillä olettamalla, että tavarataloliiketoimintojen alaso kestää noin 5–6 kuukautta. Yhtiön Suomessa olevat tavaratalot pysyisivät auki kolme (3) kuukautta konkurssin jälkeen. Tämän jälkeen muut tavaratalot Helsingin tavarataloa lukuun

ottamatta suljettaisiin ja Helsingin tavaratalo jatkaisi vaihto-omaisuuden myyntiä vielä kaksi (2) kuukautta. Muut Suomen tavaratalot ovat vuokrakiinteistöjä ja aiheuttavat massavelkaisia vuokratuloja. Laskelmassa oletetaan, että verkkokauppamyynni suljetaan pian konkurssiin asettamisen jälkeen. Konkurssin alkaminen keskeyttää usein verkkokauppamyynnissä tarpeelliset sopimukset, mikä aiheuttaa keskeytymisen myös verkkokaupan toimivuudessa. Konkurssipesän loppumyynnissä on tavanomaista, että tavaroille ei myönnetä vaihto- ja palautusmahdollisuutta, mikä osaltaan muutoinkin heikentäisi kuluttajien ostohalukkuutta verkkokaupassa.

Konkurssipesän hallinnointiin liittyvät massavelat liittyvät pitkälti henkilöstökuluihin, tavanomaisiin ylläpitokuluihin sekä konkurssihallinnon kuluihin. Liiketoiminnan tukifunktiot ajettaisiin laskelmassa alas vähitellen kahden viikon ja kuuden kuukauden välisen ajanjakson aikana huomioiden välttämättömien tukifunktioiden saatavuus liiketoiminnan harjoittamisen loppuun saakka.

Osa tukitoiminnoista, kuten hankinta, ajettaisiin välittömästi alas konkurssin jälkeen. Liiketoiminnan kannalta oleelliset tukitoiminnot, kuten markkinointi, myynti ja logistiikka, jatkaisivat, kunnes Helsingin tavaratalo suljetaan. Loput tukitoiminnot, kuten HR, IT, talousosasto ja johto, jatkaisivat vielä 1-5 kuukautta tavaratalojen sulkemisen jälkeen, jotta viimeiset hallinnolliset asiat saadaan saatettua loppuun. Liiketoiminnan kulujen (esim. henkilöstökulut) on oletettu alenevan vaiheittain liiketoiminnan alasajon aikana.

Laskelmassa huomioidut muut merkittävät massavelat muodostuvat pesänhoitajan palkkioista ja asiantuntijapalkkioista arvonnisäveroineen. Palkkioarviot perustuvat Konkurssi-asiamiehen toimiston pesän rahaksimuuttoarvoon perustuviin palkkiosuosituksiin. Rahaksimuuttoarvossa ei ole huomioitu pantatun omaisuuden realisointiarvoa. Arviot tarpeellisista asiantuntijapalkkioista perustuvat käytössä oleviin tietoihin toteutuneista kustannuksista kotimaisissa konkurssipesissä.

YSL:ssa konkurssivertailua ei ole kytketty mihinkään tiettyyn ajankohtaan. Yleisesti vertailuajankohtana pidetään saneerauksen alkamisajankohtaa (muun muassa KKO 2000:81). Lähtökohta on kuitenkin ongelmallinen tapauksissa, joissa saneerausohjelma laaditaan useita kuukausia sen jälkeen, kun saneerausmenettely alkoi eikä vertailu tällöin ole mahdollisimman realistinen. Konkurssivertailu voitaisiin suorittaa myös saneerausohjelman vahvistamishetken mukaisesti tai olettaen, että konkurssirealisaatio alkaa samalla hetkellä, kun ohjelman toteutus on tarkoitus aloittaa. Olennaisinta on se, että realisaatiotulos näyttäisi vertailuhetkellä vallitsevissa oloissa todennäköisimmältä ja perustuisi mahdollisimman tarkkoihin tiedossa oleviin taloudellisiin olosuhteisiin kuviteltujen olosuhteiden sijaan. Konkurssivertailu voidaan siis ajoittaa muuhunkin ajankohtaan kuin saneerauksen alkamisajankohtaan, jolloin voidaan ottaa siis huomioon myös menettelyn aikana syntyneet velat, mutta ilman niihin muutoin sovellettavaa etuoikeutta. Oikeuskirjallisuudessa on pääsääntöisesti katsottu, että saneerausmenettelyn aikana syntyneet velat olisi huomioitava konkurssivertailulaskelmassa, mutta ilman näille YSL 32 §:n perusteella kuuluvaa etuoikeutta.⁴

Liitteessä 6.6 olevassa konkurssivertailulaskelmassa tiedot Yhtiön veloista kuvitteellisessa konkurssissa on arvioitu taseen 8.4.2020 perusteella huomioiden kuitenkin lisäksi se uusi velka, joka Yhtiölle syntyy saneerausmenettelyn alkamisesta lukien kuvitteelliseen konkurssihetkeen eli 30.9.2020 mennessä (Yhtiön viimeisin osavuotinen selvitys on Q3/2020, joka on julkaistu 30.10.2020). Tällaisen uuden velan määrä on laskettu vertaamalla saneerausmenettelyn alun ja syyskuun 2020 tasetilannetta lyhytaikaisten varojen ja velkojen sekä pitkäaikaisten velkojen osalta.

Yhtiön velkojen kattaminen konkurssissa saaduilla varoilla

Massavelkojen kattamisen jälkeen konkurssivertailulaskelmassa katetaan vakuusvelkojen saatavat vakuusomaisuuden realisointiarvolla. Vakuudellinen velka, joka jää yli

⁴ Katso mm. Koulu – Lindfors – Niemi: Insolvenssioikeus: Oikeuden perusteokset (2017), s. 790 ja Oikeusministeriön työryhmämietintö 2006:5. Yrityssaneerausta koskevan lainsäädännön tarkistaminen, s. 39.

realisointiarvosta, siirtyä vakuudettomien velkojen joukkoon. Konkurssivertailulaskelmassa on oletettu vakuudellisen velan koron kertyvän konkurssin jälkeen siihen asti, kunnes vakuusomaisuus on realisoitu ja maksettu. Vakuusomaisuuden realisointiajaksi on laskelmassa arvioitu yhdeksän (9) kuukautta. Konkurssivertailulaskelma osoittaa, että vakuusvelkojen jako-osuusprosentiksi muodostuu

Yhtiön vakuudettomat velat muodostuvat yritystodistusveloista, osto- ja muista veloista, julkisoikeudellisista veloista, vuokraveloista, konserniveloista, palkkioveloista sekä Viron sivuliikkeen veloista.

Konkurssivertailulaskelmalla on oletettu, että Yhtiön vuokravastuut eivät realisoitu täysimääräisinä, vaan vuokratilat pystytään edelleen kohtuullisessa ajassa vuokraamaan konkurssin jälkeen. Vuokratut tilat ovat pääosin kaupunkikeskustoissa avainpaikoilla arvo-kiinteistöissä (Tampere ja Turku) tai menestyvissä ostoskeskuksissa (Tapiola, Itäkeskus ja Jumbo). Alhaisemmassa realisointiskenaariossa oletetaan vuokravastuiden vahingonkorvauksen olevan 70 % vastuiden nominaaliarvosta ja korkeammassa realisointiskenaariossa oletuksena on 2,5 vuoden kokonaisvuokratulo. Vastuu on laskettu Yhtiön vuoden 2019 kirjanpidossa raportoidun vuokratulon perusteella. Lisäksi vakuudettomiin velkoihin on lisätty arvio vahingonkorvauksista Yhtiön alivuokralaisille, joiden vuokrasopimukset lähtökohtaisesti päättyisivät päävuokrasopimusten päättyessä. Vahingonkorvauksen määrä on arvioitu Selvittäjän toimesta muun muassa vertaamalla sovittujen korvausten määrään joissakin osin vastaavissa vähittäiskauppa-alan konkurssissa.

Konkurssivertailulaskelma osoittaa, että massavelkojen kattamisen jälkeen ja vakuusomaisuuden realisointitulon tultua käytetyksi vakuusvelkojen maksuun, konkurssi johtaisi tulokseen, jossa kaikille vakuudettomille veloille olisi miljoonaa euroa jaettavissa olevia varoja. Tämä tarkoittaisi vakuudettomille velkojille noin jako-osuutta saatavalleen.⁵

Keskiarvo vakuudettomille velkojille tulevasta jako-osuusprosentista konkurssissa on näin ollen

Konkurssivertailulaskelmassa hybridivelkojille eli viimesijaisille veloille ja osakkeenomistajille ei jää jaettavia varoja (jako-osuutta).

Selvittäjän arvion mukaan pesähoito- ja realisointitoimenpiteet mahdollisine kuluvarauksina aiheuttavine erillisprosesseineen tulisivat kestämaan 6–10 vuotta. Yhtiön konkurssi edellyttäisi eri liiketoiminta-alueiden realisointi- ja alasajotoimenpiteitä useassa maassa. Tämä tarkoittaa, että edellä mainittu konkurssissa saatava jako-osuuskin olisi jaettavissa osin vasta usean vuoden päästä kestäen loppujako-osuuksien jakoon konkurssipesän lopetusvaiheessa.

Tavallisten velkojen osalta saneerausohjelma, jossa 80 %:lle on maksuohjelma ja 20 % saatavista voidaan konvertoida Yhtiön osakkeiksi, on myös rahan aika-arvo huomioiden selvästi parempi kuin vaihtoehtoinen konkurssi. Lisäksi Yhtiön maksuohjelmassa myös hybridivelkojille on osoitettu mahdollisuus konvertoida 50 % saatavastaan Yhtiön osakkeiksi. Saneerausohjelma tuottaa siten konkurssia selvästi paremman lopputuloksen Yhtiön kaikille velkojille.

#15290607v1

7 MUUT SANEERAUSOHJELMAN TOTEUTUMISEDELITYSTEN KANNALTA MERKITYKSELLISET SEIKAT

Tämä saneerausohjelma rakentuu Yhtiön tavarataloliiketoiminnan (Stockmann-divisioona) jatkamiseen, Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen myyntiin ja

⁵ Konkurssiskenaariossa jaettavissa oleva varojen määrä tulisi jaettavaksi merkittävästi suuremman velkamäärän kesken kuin saneerausohjelmaehdotuksessa. Esimerkiksi vuokravastuiden kokonaismäärä olisi konkurssissa suurempi ja konsernin sisäisille veloille kohdistettaisiin myös jako-osuuksia).

takaisinvuokraukseen (sale and lease back -järjestely) ja Lindexin liiketoiminnan jatkamiseen Stockmann-konsernin omistuksessa.

Useat velkojat ovat saneerausohjelmasta neuvoteltaessa argumentoineet, että huomioiden kassavirtojen nykyarvot Lindexin myyminen tavaratalokiinteistöjen lisäksi olisi kenties tuonut velkojille paremman lopputuloksen kuin nyt valittu malli. Saneerausohjelmaa ei joka tapauksessa ole voitu rakentaa tämän mallin varaan Yhtiön kielteisen näkemyksen vuoksi, joka perustuu käsitykseen siitä, että kahden (2) divisioonan malli on parempi. Saneerausohjelmaa laadittaessa on kuitenkin pyritty huomioimaan talousteorian mukainen maksunsaantijärjestys (siten kuin YSL sen mahdollistaa) ja ns. lievimmän riittävän keinon periaate⁶, jonka mukaan velkaa ei voida leikata enempää kuin on välttämätöntä saneerausohjelman tarkoituksen toteuttamiseksi.

Konsernin kassavirrat saneerausohjelman aikana eivät ole riittävän suuret saneerausvelkojen maksuun ilman tavaratalokiinteistöjen myynnistä saatavia tuloja. Vuokrattujen tavaratalokiinteistöjen osalta on saatu neuvoteltua uudet taloudellisilta ehdoiltaan markkinaehtoisemmat ja edullisemmat vuokrasopimukset. Osassa uusia vuokrasopimuksia on siirrytty liikevaihtosidonnaiseen vuokraan ja osassa on luovuttu minimivuokrasta. Yhtiön johdon käsityksen mukaan kaikki tavaratalot olisivat tulokseltaan tämän jälkeen positiivisia ennen Konsernin yleiskulujen allokointia. Sale and lease back -järjestelyt toisaalta lisäävät kulurasitetta (vuokrat kunkin myydyn kohteen uudelle omistajalle) ja vähentävät alivuokralaisilta saatuja vuokratuloja. Tavarataloliiketoiminnan muita kuluja on vuosina 2019 ja 2020 saneerattu voimakkaasti. Yhtiö on myös vahvistanut tavarataloliiketoiminnalle uuden strategian (katso jäljempänä kohta 10.1), jossa painotetaan muun muassa kanta-asiakkaiden parempaa huomioimista, valikoimaudistusta, parempaa palvelua sekä offline- ja online-kaupan (omnichannel) parempaa yhdistämistä. Näistä toimista huolimatta maksuohjelma perustuu erittäin voimakkaasti Lindexin kassavirtojen varaan.

Tavarataloliiketoiminnan menestys riippuu Yhtiön kyvystä toteuttaa uutta vahvistettua strategiaansa, joka tavoittelee kanta-asiakkaiden parempaa sitouttamista ja toimialan markkinaennusteita jossain määrin kovempaa suhteellista liikevaihdon kasvua. Helsingin keskustan tavaratalon osalta turistien palaaminen kaupunkiin ja etätyön vähentyminen tukisivat seuraavien vuosien kävijämääriä ja myyntiennusteiden toteutumista.

Lindexin asema markkinoilla on hyvä. Lindexin tulevaan menestykseen voivat muun ohessa vaikuttaa sen omat ja kilpailijoiden päivittäiset toimenpiteet sekä yhtiön itsensä onnistuminen liiketoimintasuunnitelman mukaisissa investoinneissa ja uusilla liiketoiminta-alueilla.

Konsernin eri liiketoimintojen kannattavuus ratkaisee myös Yhtiön mahdollisuuden saada tarvittaessa uutta korollista velkaa ja/ tai osakepääomaa sekä näin mahdollisesti rahoittaa kaikki maksuohjelman mukaiset velvoitteensa uudelleen ja saada saneerausohjelma päättymään ennenaikaisesti. Selvittäjän käsityksen mukaan ei lähtökohtaisesti ole tarkoituksenmukaista, että tämän kokoinen listattu yhtiö olisi saneerauksessa aina 2028 loppuun saakka.

Saneerausohjelmaan on pyritty edellä oleva huomioiden tuomaan joustoa konvertoimalla osa vakuudettomasta velasta Yhtiön B-osakkeiksi. Loppuosalle vakuudettomasta velasta on YSL:n mukainen maksuohjelma. Vakuudeton velkoja voi vaihtaa tämän maksuohjelman mukaisen suorituksensa Yhtiön liikkeeseen laskemaan Vakuudelliseen Joukkovelkakirjalainaan, jossa on pääoman kertasuoritus viiden (5) vuoden päästä liikkeeseenlaskusta. Erilaisen riskiprofiilin lisäksi Vakuudellinen Joukkovelkakirjalaina voi mahdollistaa vakuudettomalle velkojalle tilaisuuden myydä tämä instrumentti markkinalla. Yhtiölle Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan erilainen maturiteettiprofiili tuo joustoa saneerausohjelman alkuvuosiin. Saneerausohjelmassa määrätään, ettei lisäsuoritusvelvollisuutta ole (katso perusteluista tarkemmin jäljempänä myös kohta 16 Ei lisäsuoritusvelvollisuutta). Toimenpidekokonaisuus tukee osaltaan Yhtiön mahdollisuuksia irrottautua saneerauksesta etuajassa.

⁶ Katso KKO 2003:120.

II OSA, TOIMENPIDEOSA (YSL 7 LUKU 42 §)

8 SANEERAUSOHJELMAN TAVOITTEET

Saneerausohjelman tavoitteena on tervehdyttää Yhtiön liiketoiminta, säilyttää sen kilpailukyky toimialallaan, mahdollistaa aikanaan Yhtiön jälleenrahoitus ja järjestellä Yhtiön velkoja vain siinä määrin kuin on välttämätöntä Yhtiön tervehdyttämistavoitteen saavuttamiseksi.

Tässä toimenpideosassa saneerausohjelmaa esitetään lyhyesti Yhtiössä suoritettavat saneeraustoimenpiteet, olennaiset asiat saneerausohjelman toteutumisen kannalta, velkojen järjestelytarve ja saneerausohjelman kesto.

Yhtiön liiketoiminta on osoittanut kannattavuutta ennen koronaviruspandemian puhkeamista. Yhtiö jatkaa tavarataloliiketoimintaa nykyisissä toimipisteissään uuden strategian mukaisesti. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta luovutaan saneerausohjelman alkuvuosien aikana. Yhtiö suorittaa vakuusvelkansa kiinteistöomaisuuden realisoinnilla saaduista varoista.

Saneerausohjelma on pyritty laatimaan realistiseksi siten, että Yhtiö suoriutuisi saneerausvelkojen maksusta saneerausohjelman laskelmien mukaisella ennustetulla liiketoiminnan laajuudella.

Saneerausohjelman kestoksi on määritelty kahdeksan (8) vuotta viimeisen saneerausohjelman mukaisen maksuerän erääntyessä maksettavaksi 30.4.2028. Saneerausohjelman läpivienti tuottaa velkojille paremman lopputuloksen kuin konkurssi.

Saneerausohjelman onnistuessa Yhtiö tervehtyy tilapäisestä maksukyvyttömyydestään ja jatkaa liiketoimintaansa.

Konsernin eri liiketoimintojen kannattavuus ratkaisee myös Yhtiön mahdollisuuden saada tarvittaessa uutta korollista velkaa ja/ tai osakepääomaa sekä näin mahdollisesti rahoittaa kaikki maksuohjelman mukaiset velvoitteensa uudelleen ja saada saneerausohjelma päättymään ennenaikaisesti. Selvittäjän käsityksen mukaan ei lähtökohtaisesti ole tarkoituksenmukaista, että tämän kokoinen listattu yhtiö olisi saneerauksessa aina 2028 loppuun saakka.

Saneerausohjelmaan on pyritty tuomaan joustoa konvertoimalla osa vakuudettomasta velasta Yhtiön B-osakkeiksi ja mahdollistamalla Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan merkintä loppuosalla. Saneerausohjelmassa määrätään, ettei lisäsuoritusvelvollisuutta ole (katso perusteluista tarkemmin jäljempänä myös kohta 16 Ei lisäsuoritusvelvollisuutta).

9 STOCKMANN-KONSERNIN STRATEGIA 2021–2028

Tässä kohdassa 9 on esitetty yhteenveto Yhtiön saneerausohjelman mukaan jatkettavalle tavarataloliiketoiminnalle ja Lindexille lokakuussa 2020 vahvistama strategia Yhtiön laatimassa muodossa. Selvittäjä ei siten ole editoinut tätä osiota.

**** Yhtiön osuus alkaa ****

9.1 Uusi liiketoimintasuunnitelma – Yhteenveto Stockmann-konsernin strategiasta

9.1.1 Stockmann-konserni

Stockmann-konserni koostuu Stockmann- ja Lindex-liiketoimintayksiköistä. Seuraavassa kuvassa on yhteenveto yhtiön perustiedoista.



STOCKMANN- KONSERNI LYHYESTI

- Vuonna 1862 perustettu kansainvälinen monikanavainen vähittäiskaupan yritys
- Noin 470 myymälää 18 maassa
- Heinäkuusta 2019 lähtien kaksi divisioonaa: Stockmann ja Lindex

Stockmann	Lindex
<ul style="list-style-type: none">• Uraauurtava ja korkealuokkainen, saumaton asiakaskokemus• Monikanavainen vähittäiskaupan toimija Suomessa, Virossa ja Latviassa• Valikoima keskittyy muodin, kauneuden, kodin sekä ruoan ja juoman tuotteisiin ja palveluihin• 40% konsernin liikevaihdosta 2019	<ul style="list-style-type: none">• Inspiroivaa ja hintansa arvoista muotia• Noin 460 myymälää 18 markkina-alueella, sekä verkkokauppa• Laaja valikoima naisten muotia, lastenvaatteita, alusvaatteita ja kosmetiikkaa• 60% konsernin liikevaihdosta 2019

9.1.2 Stockmann-liiketoimintayksikkö – Strategiset tavoitteet ja toimenpiteet (ratkaisevat voitot)

Stockmannin visio on luoda hyvän elämän markkinapaikka. Hyvän Elämän Markkinapaikkana olemme vetovoimainen ja kestävä kaupunkielämän kiintopiste: aina paikallaan, mutta joka päivä erilainen. Olemme kohde, jossa on aina hyvä syy pistäytyä, inspiroitua ja ilahtua muodista, kauneudesta ja ideoista kotiin. Olemme paikka, jossa uusia elämyksiä, mahdollisuuksia ja ajatuksia löydetään ja jaetaan. Luomme kumppanuuksille ja konsepteille hyvän elämän ympärille rakentuvan, ajassa ja hetkessä elävän kaupallisen alustan. Kuratoimme ja kehitämme siitä kokemuksen, johon voi uskoa, luottaa ja ihastua joka päivä uudelleen.

Missio kaikessa tekemisessä asiakkaiden, kumppaneiden, henkilöstön ja muiden sidosryhmiemme kanssa on **Teemme lähtemättömän vaikutuksen, joka päivä!**

Asiakkaille lupauksemme on luoda **Tunne joka kestää!** Tämä tekee meistä merkityksellisen heille ja kertoo, kuinka erottaudumme kilpailijoista.

Arvot – Keskityn asiakkaaseen, toimin rohkeasti, teemme yhdessä – luovat perustan toimintatavoille yrityksen sisällä ja ulkoisesti.

Jotta varmistamme kestävänsä tuloskehityksen nykytilanteesta, olemme kirkastaneet strategian ja parannamme strategiaohjelman aikana merkittävästi asiakaslähtöistä toimintaa. Näin parannamme myös Stockmann-liiketoiminnan lyhyen ja pitkän tähtäimen tuloksellisuutta.

Asiakaskeskeisyys, eli kyky ymmärtää asiakkaita, palvella heitä heidän valitsemallaan tavalla ja tarjota heille ainutlaatuinen asiakaskokemus, on strategian ydin. Matkalla vahvempaan asiakaslähtöiseen toimintaan keskitymme asiakkaiden tarpeiden, eri elämänvaiheiden ja tapahtumien parempaan ymmärtämiseen. Näiden pohjalta tarjoamme sopivaa Stockmann-tyyliä tuotteiden, palvelujen ja elämysten muodossa. Tämän lisäksi keskitymme saumattoman digitaalisen ja fyysisen ostokokemuksen, relevantin ja henkilökohtaisen asiakasdialogin, kuratoidun valikoiman, inspiroivan osto-ympäristön, relevanttien palvelujen sekä korkealaatuisen henkilökohtaisten palvelukokemuksen tarjoamiseen ja kehittämiseen. Muutosmatkan prioriteetit on kiteytetty seuraavassa.



STOCKMANNIN ASIAKASSTRATEGIA

Kohti vahvempaa asiakaskeskeisyyttä

STOCKMANN TÄNÄÄN

- Tuote-, brändi- ja segmenttipainotus
- Toisistaan irralliset asiakaspolun kohtaamispisteet
- Massamarkkinointiviestintä
- Laaja valikoima ja tuotekeskeinen esillepano
- Epätasainen laatu ja palvelun taso
- Rajoitetusti kaupallisia palveluita

STOCKMANN HUOMENNA

- Asiakkaan tarpeiden, elämänvaiheen, erilaisten tilanteiden ja oman tyylin painottaminen
- Saumaton digitaalinen ja fyysinen asiakaskokemus
- Relevantti ja henkilökohtainen asiakasdialogi
- Kuratoitu valikoima ja inspiroiva ostospaikka ("olohuone")
- Henkilökohtainen korkealaatuinen palvelu
- Laaja valikoima relevantteja kaupallisia palveluita

Stockmann United -tiimi, johon henkilöstön lisäksi kuuluvat yhteistyökumppanit, pyrkii täyttämään ja ylittämään asiakkaiden odotukset lippulaiva- ja paikallistavarataloissa sekä digitaalisissa kanavissa. Ainutlaatuinen Stockmann asiakaskokemus rakentuu kestäville premium- ja luksusluokan tuotteille ja palveluille, vertaansa vailla olevalle asiakaspalvelulle sekä wow-elämysten tuomiselle asiakkaiden elämään. Tämä asiakaskeskeinen lähestymistapa on kiteytetty seuraavassa.



Palvelemme asiakkaita heidän valitsemallaan tavalla



Keskitymme vahvasti kanta-asiakkaisiin. Heillä on tyypillisesti vahva tunneside Stockmanniin, ja he tuovat tänä päivänä noin 70 % liikevaihdosta. Tärkein prioriteettimme on vahvistaa tätä kilpailuetua houkuttelemalla uusia asiakkaita kanta-asiakkaiksi sekä aktivoimalla ja sitouttamalla kanta-asiakkaita eri tavoin.

Meillä on kolme keskeistä asiakassegmenttiä, joista modernit työssäkäyvät ammattilaiset Suomessa, Virossa ja Latviassa muodostavat suurimman ryhmän. Muut asiakassegmentit ovat sosiaaliset sekä klassiset shoppaajat.

Syvennämme asiakasyymmärrystä jo käynnissä olevan asiakaspersooniin keskittyvän kehitystyön pohjalta. Hyödynnämme asiakasdataa, haastatteluja ja muita asiakasnäkökulmia ja tuomme niiden avulla asiakkaiden yksilölliset näkökulmat ja tarpeet konkreettisemmaksi osaksi toimintaa. Tämän pohjalta rakennamme tulevaisuudessa entistä kohdennetumpaa ja henkilökohtaisempaa asiakaskokemusta sekä tuotteita, palveluja ja elämyksiä.

Olemme sitoutuneet vastuulliseen toimintaan ja yhtiömme vastuullisuustyö kattaa koko liiketoiminnan arvoketjun keskeiset osa-alueet. Stockmannin yritysvastuuohjelman tavoite on luoda lisäarvoa koko arvoketjun toimintaan ja tukea asiakaskeskeisen strategian ja liiketoiminnan toteutusta. Kestävän toiminnan periaatteet on integroitu päivittäiseen toimintaan erilaisten sopimusten, toimintaperiaatteiden ja johtamisjärjestelmien kautta. Näin varmistetaan, että vastuullisuus ja kestävä kehitys vastuu ja toteutus ovat selkeitä päivittäisessä toiminnassa.

Strategiakaudella 2021–2023 tavoitteena on kannattavuuden ja tuottavuuden parantaminen. Tämän kokonaistavoitteen saavuttamiseksi Stockmannin taloudelliset prioriteetit strategiakaudella ovat:

1. Liikevaihdon kasvu
2. Kannattavuuden ja investointien tuoton parantaminen
3. Kurinalainen kustannusten hallinta sekä pääomien tehokas käyttö

Keskeiset käynnissä olevat ja suunnitellut toimenpiteet taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi on kiteytetty seuraavassa.



Kannattavuuden ja tuottojen parantaminen



Pääprioriteetit liikevaihdon kasvun saavuttamiseksi ovat valikoidut investoinnit nykyisillä markkinoilla, markkinajohtajuuden vahvistaminen monikanavaisuudessa sekä keskittyminen normaalihintaiseen myyntiin ydinkategorioissa, joissa asiakkaille tarjotaan kuratoitua jatkuvaa ja sesonkivalikoimaa.

Kannattavuuteen ja tuottoihin liittyvä tavoite pohjautuu oikein kohdistettuihin investointeihin, digitaalisten kyvykkyyksien kehittämiseen sekä tuote- ja palvelukatteiden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Lisäksi panostamme prosessien tehokkuuteen ja investointien kannattavuuden parantamiseen sekä asiakaslähtöisen palvelukulttuurin vahvistamiseen. Kurinalainen kustannusten hallinta ja pääomien allokointi perustuu positiivisen kassavirran kiihdyttämiseen, hyvään varastohallintaan sekä pääomien hallinnan tehokkuuteen liittyviin toimenpiteisiin.

Strategian kulmakivet ovat kanta-asiakkaat, muut asiakasryhmät, asiakaslupaus ja siihen liittyvät asiakaskokemus- ja polku sekä tuote- ja palvelutarjonta. Näiden lisäksi kulmakiviä ovat visio, missio ja yhteiset arvot. Strategiset tavoitteet ja ratkaisevat voitot (must-win battles)

määrittelevät konkreettisesti, mitä tavoittemme ja miten käytännössä aiomme tavoitteisiin päästä.

STOCKMANN-DIVISIOONAN STRATEGIA 2021-2023

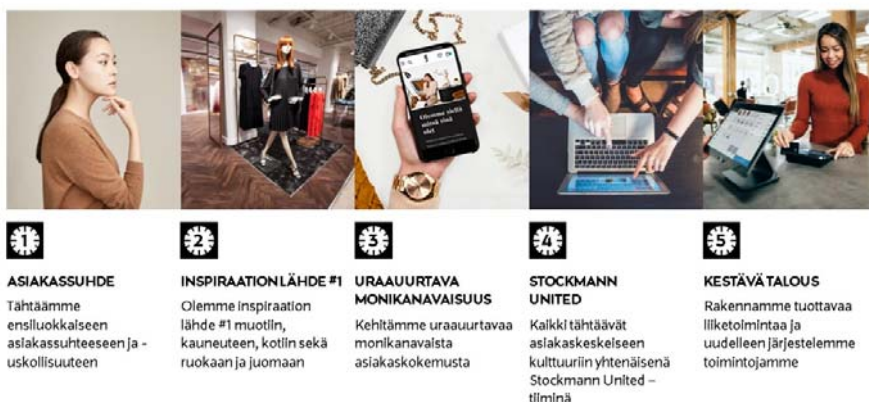


Stockmannin strategiset tavoitteet ja ratkaisevat voitot (must-win battles)

Toteuttamalla onnistuneesti viiteen ratkaisevaan voittoon liittyvät toimenpiteet voimme voittaa asiakkaiden luottamuksen ja ylläpitää sitä sekä saavuttaa liiketoiminnan kannattavuustavoitteet ja kestäväns kilpailuedun strategiakaudesta. Tämä luo meille pohjan pidemmän tähtäimen kannattavuudelle ja kasvulle.

Ratkaisevat voitot kiteyttävät konkreettiset toimenpiteet strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimenpiteet on käynnistetty kaikissa toiminnoissa jo vuonna 2019, ja niiden toteutus on tällä hetkellä täydessä vauhdissa. Koko strategiaohjelman toteuttaminen edellyttää merkittäviä panostuksia henkiseen pääomaan ja investointeja koko yrityssaneerausohjelman ajan.

ASIAKASUHDE Ratkaisevat voittomme (Must win battles)



Asiakassuhteet: Meillä on vahva ja merkityksellinen suhde asiakkaisiin Suomessa, Virossa ja Latviassa. Tunnumme asiakkaat ja tarjoamme heille tuotteita, palveluita ja kokemuksia, joita he tarvitsevat ja joita he eniten arvostavat. Ainutlaatuinen kanta-asiakasohjelma on aktiivinen ja

#15290607v1

palkitseva. Tarjoamme yhtenäisen asiakaskokemuksen, jossa yhdistyvät vahva monikanavainen lähestymistapa sekä kestävyiden ja hyvinvoinnin näkökulmat.

Inspiraation lähde numero 1: Stockmann on inspiraation lähde. Tuotamme tunteita, jotka kestävät. Perustuen markkina- ja asiakastuntemukseen sekä selkeästi määriteltyihin kohderyhmiin valitsemme asiakkaille oikeat muodin, kodin, kauneuden ja ruoan brändit, tuotteet ja palvelut. Meillä on vahvat omat merkit muodissa ja kodin tuotteissa. Olemme markkinajohtaja kaikissa kategorioiden ydinsegmenteissä, erityisesti muodissa.

Uraauurtava monikanavaisuus: Myyntihenkilöstö myy kaikissa kanavissa ja rakentaa personoituja kokonaisuuksia asiakkaille heidän mieltymyksiinsä ja ostokäyttäytymiseensä perustuen. Palvelemme kaikilla markkinoilla ja kaikissa kanavissa tarjoten eheän ja saumattoman palvelu- ja tuotevalikoiman. Tarjoamme inspiroivia ostosympäristöjä, jotka viestivät uutuutta, trendejä ja ajankohtaisia tapahtumia.

Stockmann United: Vahvistamme asiakaskeskeistä kulttuuria, jossa teemme joka päivä uuden ja positiivisen vaikutuksen asiakkaisiin, kumppaneihin ja työkaveriimme. Vahvistamme arvopohjaista johtajuutta ja työntekijäkokemusta. Rakennamme toimintamallin, kyvykkyydet ja työskentelytavat, jotka edistävät strategiaamme toteuttamista ja tehokkuutta. Kehitämme systemaattisesti työntekijäkokemusta ja panostamme henkilöstön sitoutumiseen. Tähtäämme kaikki samaan maaliin yhtenä Stockmann United -tiiminä.

Kestävä talous: Liiketoimintasuunnitelmamme on toteuttamiskelpoinen. Olemme kehittäneet ja kehitämme edelleen suunnitteluprosesseja, jotka mahdollistavat johdon strategisten ja operatiivisten vaihtoehtojen simuloinnit ja päätökset. Saneerausohjelman aikana seuraamme päivittäin tulevaa kassavirtaa varmistaaksemme kykymme ennakoida ja reagoida mahdollisiin kassavirtahaasteisiin. Meidän tulee luoda konsernille cash pooling -järjestelmä välittömästi yrityssaneerausohjelman hyväksymisen jälkeen. Tavoitteena on maksaa saneerausvelka hyväksytyin ohjelman mukaisesti.

9.1.3 Lindex liiketoimintayksikkö – Strategiset tavoitteet ja toimenpiteet (ratkaisevat voitot)

Lindexin **missio on voimaannuttaa ja inspiroida naisia kaikkialla**. Se toteutuu yrityksen toimenpiteiden ja edistyksellisen muotikokemuksen välityksellä. Asiakkaat, henkilöstö ja kumppanit ovat kaikki osa tätä missiota.

Arvot ohjaavat sitä, mitä teemme, miten toimimme ja millaisia päätöksiä teemme. Arvot ovat menestyvän liiketoiminnan perusta, ja niiden pohjalta kaikkia työntekijöitämme rohkaistaan aloitteellisuuteen ja itsenäiseen päätöksentekoon.

Henkilöstölupaus pohjautuu periaatteeseemme tehdä asioita yhdessä. Koska kaksi on enemmän kuin yksi, yhdessä saamme aikaan suuremman vaikutuksen. Tämä tukee ja vahvistaa Lindexiä muotiyrityksenä tänään, huomenna ja tulevaisuudessa.

Lähes kaikki asiakkaamme ovat naisia. Missio määrittelee asiakasfokuksen, joka ulottuu laajemmalle kuin viimeisimpään mallistoon ja liikkeiden näyteikkunaan. **Lupaamme asiakkaille** kokonaisvaltaista muotia, joka tuntuu hyvältä. Huolehdimme asiakkaista, kestävästä toiminnasta tuotannossa ja ympäristöstä. Lupaamme tarjota skandinaavisia mallistoja, jotka herättävät asiakkaissa positiivisia tunteita riippumatta vartalotyypistä. Tavoitteena on tarjota asiakkaalle aina mukava ja erinomainen sopivuus ja laatua hyvällä arvolla. Haluamme inspiroida kestävä kehityksen materiaaleilla ja mallistoilla. Lupaamme kuunnella asiakkaiden toiveita ja olla avoimia palautteelle, jotta voimme helpottaa heidän valintojaan.

Kun todella haluamme voimaannuttaa ja inspiroida naisia kaikkialla, emme voi tyytyä pelkästään tekemään hyvää tänään. Meidän täytyy katsoa pidemmälle ja parantaa toimintaamme, jolla on merkitystä tänään ja tulevaisuudessa. Jotta saavutamme missiomme, olemme tehneet **lupauksen – aiomme auttaa tulevia sukupolvia**. Tämä missio sisältää kaikki kestävä toiminnan ulottuvuudet, ja se on jaettu kolmeen osa-alueeseen: naisten voimaannuttaminen, maapallon kunnioittaminen ja ihmisoikeuksien turvaaminen.

Kiteytyksenä siitä, millainen yhtiö aiomme olla tulevaisuudessa, Lindexin visio on olla **globaali, brändi-vetoinen, kestävän kehityksen muotiyhtiö. Olemme ennen kaikkea digitaalinen yhtiö, ja henkilöstö on voimavaramme.**

Lindex on globaali,

Koska liiketoiminnan tulevaisuudella on globaali ulottuvuus. Menestyäksemme meidän täytyy kasvaa kansainvälisesti ja kyetä kilpailemaan kansainvälisesti kenen kanssa tahansa.

..brändivetoinen..

Koska meidän täytyy kyetä kilpailemaan kansainvälisesti kenen kanssa tahansa, meillä on oltava omaleimainen ja selkeä tarjoama, mikä tarkoittaa, että meidän täytyy toimia laajemmin kuin tuotemerkkinä tai brändinä. Tavoitteena on, että asiakas ostaa Lindex-merkkisiä vaatteita sen sijaan, että hän ostaisi vaatteita Lindexiltä.

..kestävää kehitystä edistävä..

Olemme tehneet lupauksen parantaa kestävää toimintaamme tulevia sukupolvia ajatellen. Tämä lupaus on missiomme ytimessä.

..muotiyhtiö.

Koska tulevaisuudessa teemme liiketoimintaa monin uusin tavoin, uusilla liiketoimintamalleilla, uusissa kanavissa ja myös uusilla brändeillä.

Olemme ennen kaikkea digitaalinen

Koska tulevaisuus on digitaalinen ja haluamme muuttaa asenteita ja tapaa toimia. Datan hyödyntämisen ja digitaalisuuden on oltava luonnollinen osa kaikkea tekemistämme.

Henkilöstö on voimavaramme

Missiossa olemme sitoutuneet voimaannuttamaan ja inspiroimaan naisia kaikkialla. Olemme asettaneet asiakkaat kaiken keskipisteeksi, emmekä pystyisi toteuttamaan missiota ilman ehkä tärkeimpää voimavaraamme – upeaa henkilöstöä ja kumppaneita koko arvoketjussa.

Vähittäiskaupan muutos ja koronaviruspandemia ovat vaikuttaneet kaikkeen liiketoimintaan, myös Lindexiin. Toimintaympäristön muutos edellyttää Lindexiltä lyhyen tähtäimen toimenpiteinä verkkokaupan ja digimyyntin kasvattamista ja tehokkuuden parantamista sekä kustannusten alentamista. Suunnittelemme muutoksia myymälähenkilökunnan työtuntien rakenteeseen sekä vuokrasopimuksiimme. Samanaikaisesti teemme myös pitkän tähtäimen toimenpiteitä ja investointeja, jotta voimme saavuttaa pitkän tähtäimen tavoitteemme.

Lindexin pitkän tähtäimen strategia on olla globaali, brändivetoinen, kestävää kehitystä johtotähtenä pitävä muotiyhtiö. Taloudellisesti tämä tarkoittaa digiliikevaihdon kasvua, niin omassa digitaalisessa liiketoiminnassa kuin liiketoiminnoissa, joita teemme yhteistyössä globaalien digitaalisten alustayhtiöiden kanssa. Lisäksi parannamme kustannustehokkuutta ja kasvatamme uusia liiketoimintoja samalla kun edistämme kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamista.

Strategia 2020-2030



LINDEX

Olemme tunnistaneet kolme ratkaisevien voittojen osa-aluetta, joiden avulla saavutamme strategiset tavoitteet ja uudistumme yhtiönä tavoitteidemme mukaisesti.



Koska kilpailemme maailman parhaiden yhtiöiden kanssa, meidän pitää keskittyä tarjoamamme ydinvahvuuksiin ja perusarvoihin. Kilpailemme vahvuuksilla, joilla rakennamme vahvoja tuotemerkkejä ja brändejä, joita asiakkaat arvostavat – selkeitä brändejä, jotka edustavat arvoja, joihin uskomme. Menestys kulminoituu kykyymme kehittää **globaalisti vahvaa bränditarjoomaa**.

Olemme ympäröivän yhteiskunnan murrospisteessä. Jokaisen yrityksen olemassaolon ehto tulevaisuudessa on kestävä kehityksen periaatteiden noudattaminen yhtiön omassa toiminnassa. Olemalla kestävä kehityksen työnantaja elämme työnantajalupauksen mukaisesti, ja ottamalla vastuun koko arvoketjusta voimme vaikuttaa tulevien sukupolvien elämään.

Keskitymme innovointiin ja yhteistyöhön. Tavoitteenamme on luoda yhdessä uusi normaali. Menestyksemme riippuu kyvystä muuttua ja löytää kestävät liiketoimintamallit. Voimme kasvaa tulevaisuudessa selkeyttämällä kanavien käyttöä, maksimoimalla niiden potentiaali ja hyödyntämällä digitaalisuuden synergiat. Kun yhdistämme Lindexin ainutlaatuisuuden ja kanavien vahvuudet ja viemme monikanavaisuuden uudelle tasolle, meistä tulee globaali muotiyhtiö, joka pystyy kilpailemaan kenen kanssa tahansa.

Menestys riippuu Lindexin kyvystä muuttua **globaaliksi** ja ennen kaikkea **digitaaliseksi monikanavayhtiöksi**.

**** Yhtiön osuus päättyy ****

10 LIIKETOIMINTAA, HALLINTOA JA YHTIÖRAKENNETTA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET

10.1 Uusi liiketoimintasuunnitelma

Stockmann-divisioona päivitti liiketoimintastrategiansa vallitsevaa tilannetta vastaavaksi Q3/2020 aikana. Uuden strategian tavoitteena on vastata toimintaympäristön ja kuluttajien käyttäytymisen muutoksiin panostamalla asiakassuhteeseen ja lojaalisuuteen, kehittämällä monikanavaista asiakaskokemusta (omnichannel), inspiroimalla asiakkaita kategorioissa muoti, kauneus, koti sekä ruoka ja juoma, kehittämällä asiakaslähtöistä kulttuuria ja keskittymällä kannattavaan liiketoimintaan.

Stockmann-divisioona jatkoi uudistustoimia useissa tavarataloissa Q3/2020 aikana. Stockmannin on vahvistanut premium-asemaansa entisestään valikoimaan lisättyjen useiden designer-brändien ansiosta. Lisäksi Helsingin lippulaivamyymälään avattiin uusi luonnonkosmetiikkaosasto. Stockmann-divisioona julkisti myös kaksi uutta omien merkkien mallistoa.

Lindex jatkoi digitaalista kasvuaan ja aloitti toiminnan kansainvälisessä verkkokauppa Zalandoossa. Lindex lanseerasi myös uuden alusvaatebrändi Closelyn, jossa Lindex on toiminut kumppanina ja sijoittajana alusta lähtien kahden vuoden ajan. Osana uusien liiketoimintamallien kartoittamista ja vaatteiden elinkaaren pidentämistä Lindex kokeilee lasten käytettyjen ulkovaatteiden myyntiä muutamissa valituissa myymälöissä. Lindex-divisioona käynnisti kustannussäästöohjelman, jonka tavoitteena on noin 14,5 miljoonan euron säästöt.

Katso tarkemmin jatkettavien liiketoimintojen strategian osalta edellä kohta 9.1.

10.2 Konsernirakenteen muutokset ja järjestelyt

Osana konsernirakenteen selkeyttämistä Yhtiö suunnittelee kahden tytäryhtiönsä, Suomen Pääomarahoitus Oy - Finlands Kapitalfinans Ab:n ja Oy Hullut Päivät - Galna Dagar Ab:n, sulautumista emoyhtiöön.

AB Lindexin talousjohtaja Annelie Forsberg on nimitetty Stockmann-konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.8.2020 alkaen.

10.3 Vuokrasopimusten irtisanominen ja uudelleen neuvottelut

Stockmann-divisioonan tavarataloja koskevia vuokraneuvottelut ovat alkaneet saneerausmenettelyn alettua ja ne jatkuvat edelleen. Yhtiön tavoitteena on vuokrasopimusten kustannustason laskeminen vallitsevan markkinatason mukaisesti.

Yhtiö on saneerausohjelmaehdotuksen käräjäoikeudelle toimittamisen päivään **14.12.2020** mennessä irtisanonut seitsemän (7) vuokrasopimusta, joista kuuden (6) osalta Yhtiö on tehnyt uudet vuokrasopimukset koskien osaa samassa vuokrakohteessa aiemmin vuokrattuja tiloja (ns. katesopimukset). **Yhtiö on 29.1.2021 tehnyt uuden vuokrasopimuksen koskien Itäkeskuksen kauppakeskuksen tiloja.** Yhtiö ei ole uudelleen vuokrannut Helsingin keskustan tavaratalon pysäköintilaitoksen irtisanottuja tiloja. Yhtiöllä on mahdollisuus ja Selvittäjän suostumus irtisanoa vielä seuraavat vuokrasopimukset YSL 27.1 §:n perusteella saneerausmenettelyn aikana:

— ~~Itäkeskuksen kauppakeskuksen tiloja koskevan vuokrasopimuksen ja~~

- Helsingin keskustassa olevan Kiinteistö Oy Helsingin Rautatalon tiloja koskevat sekä Keskuskatu 1:ssä sijaitsevia vuokratiloja koskevat vuokrasopimukset.

11 HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET

Yhtiö ei suunnittele merkittäviä työvoiman vähennyksiä osana saneerausohjelmaa. Yhtiön henkilöstötarvetta arvioidaan jatkuvasti. Yhtiön henkilöstöresurssit ovat tällä hetkellä riittävällä tasolla.

12 VARALLISUUTTA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET

Yhtiön pääasiallinen varallisuus koostuu rahoista ja pankkisaamisista, myyntisaamisista, vaihto-omaisuudesta, tytäryhtiöosakkeista, Konsernin sisäisistä saamisista, muista osakkeista, kiinteistöomaisuudesta (vakuudellisen velan vakuutena), muista käyttöomaisuusosakkeista sekä koneista ja kalustosta.

Yhtiö myy päivittäin muuttuvaa varastoansa osana normaalia liiketoimintaa.

Saneerausohjelma perustuu siihen, että Yhtiö jatkaa tavarataloliiketoimintaa ja online-verkkokauppaa Suomessa ja Baltiassa olemassa olevissa flagship- ja concept store -lokaatioissa. Lisäksi Lindex-konsernin liiketoiminta jatkuu Stockmann-konsernin omistuksessa. Yhtiö ei suunnittele realisoivansa tytäryhtiöomaisuutta.

Osana saneerausohjelmaa Yhtiö luopuu omistamastaan kiinteistöomaisuudesta Helsingissä, Tallinnassa ja Riikassa. Realisoinnit toteutetaan saneerausohjelman alussa jäljempänä kohdassa 15.3 määrättyllä tavalla. Kiinteistöomaisuuden realisointihinta käytetään ensisijaisesti vakuusvelan maksamiseen.

13 MAKSUOHJELMA

13.1 Yleistä ja maksuohjelman kesto

YSL 42 § 2 momentin mukaan saneerausohjelman tulee sisältää maksuohjelma, josta ilmenee velkajärjestelyn sisältö ja maksuaikataulu kunkin velan osalta eriteltyinä sekä tavallisten velkojen osalta arvio siitä, millaiseksi jako-osuus olisi muodostunut konkurssissa ilman 32 § 2 momentin soveltamista.

Maksuohjelman peruslähtökohdat on selvitetty jäljempänä eri velkojaryhmiä koskevissa osioissa. Maksuohjelma julkisoikeudellisten ja muiden vakuudettomien velkojen osalta on esitetty myös saneerausohjelman liitteessä 13 (SALASSA PIDETTÄVÄ). Vaihtoehtoinen suoritus liitteessä 13 ilmenevälle julkisoikeudellisten ja muiden vakuudettomien maksuohjelmalle on esitetty jäljempänä kohdassa 14.4.4 ja 14.5.4.

Maksuohjelman kesto on vakuusveloille 1–2 vuotta (riippuen vakuuskohteiden myynnin toteutumisesta) ja vakuudettomille veloille kahdeksan (8) vuotta. Maksuohjelman mukaiset saneerausvelan rahamaksut suoritetaan kerran vuodessa 30.4. mennessä alkaen ensimmäisen kerran 2022 ja jatkuen aina 30.4.2028 saakka.

Velkojen aseman vertailu konkurssitilanteeseen nähden ilmenee liitteestä 6.6.

Maksuohjelma on yhdessä saneerausohjelman vahvistamista koskevan oikeuden päätöksen kanssa YSL 60 §:n nojalla täytäntöönpanokelpoinen asiakirja. Vahvistettua saneerausohjelmaa noudatetaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei tuomioistuin toisin määrää.

YSL 66 a §:n ja jäljempänä olevan kohdan 14.11 mukaisesti, jos vasta saneerausohjelman päätyttyä ilmenee saneerausvelkaa, jonka perusteella saneerausohjelmaa olisi voitu muuttaa, Yhtiön on suoritettava velasta määrä, jonka velkoja olisi saanut, jos velka olisi sisällynyt saneerausohjelmaan.

13.2 Käyttöpääoma, maksuohjelman rahoitus ja taloudellinen ennuste

Saneerausmenettelyn alettua ja saneerausvelkojen maksujen jäädyttämisen ansiosta Yhtiön kassa on vahvistunut. Konsernin rahavarat 30.9.2020 olivat 132 miljoonaa euroa.

Yhtiön taloudellinen ennuste maksuohjelman ajalle ja maksuvara ilmenee liitteestä 13.2 (SALASSA PIDETTÄVÄ).

Saneerausohjelma on tarkoitus rahoittaa Yhtiön liiketoiminnasta saatavalla tulo-rahoituksella ja konserniyhtiöiden liiketoiminnasta saatavilla tuotoilla. Lindexillä on kuitenkin luultavasti tarve rahoittaa merkittävä investointi lähivuosina. Yhtiö olettaa Lindexin kykenevän hankkimaan rahoituksen sale and lease back-, laite tai muuna korollisena velkana tai näiden yhdistelmänä.

Yhtiö neuvottelee mahdollisesta muusta lisärahoituksesta ohjelman toteuttamisen aikana rahoittajiensa kanssa erikseen. Uuden rahoituksen hankkiminen Yhtiölle tulee kysymykseen liiketoiminnan kasvun tai kehittämisen tarvitseman kausiluonteisen käyttöpääoman rahoittamiseksi, tai maksuvalmiuden turvaamiseksi siinä tilanteessa, että Yhtiö jää tulosennusteestaan. Uuden korollisen velan ottaminen ja osakeanti saneerausohjelman aikana voi tietyiltä osin vaatia valvojan suostumusta (katso tältä osin jäljempänä kohta 15.11).

Selvittäjä on laatinut tämän saneerausohjelman liitteenä 13.2 olevan taloudellisen ennusteen ajanjaksolle 2021–2028 yhdessä PwC:n kanssa perustuen Yhtiön osana edellä selostettua strategiaprosessia laatimaan ennusteeseen (katso tältä osin myös kohdat 9 ja 10.1, jossa uutta strategiaa on selostettu tarkemmin).

Yhtiö on saneerausmenettelyn aikana jatkanut strategia- ja kustannusten säästöprosesseja ja hyväksynyt Yhtiön hallituksessa 29.10.2020 uudet Stockmann-divisioonan ja Lindexin strategiat, jotka kohdentuvat tarkimmin vuosiin 2021–2023, mutta kattavat koko kaavaillun saneerausohjelman ajanjakson 2021–2028. Strategia ja sen pohjalta kehitetyt tuloslaskelma- ja tase-ennusteet vuosille 2021–2028, huomioivat tämän saneerausohjelman mukaiset Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen sale and lease back -järjestelyt, konsernirakenteen yksinkertaistamisen (tarpeettomien konserniyhtiöiden fuusiointi), sisäisten saatavien kuittaukset, takaisinsaannilla peräytetyt varat sekä vuokrattujen tavaratalokiinteistöjen vuokrasopimusten vuokrien uudelleen neuvotellut ehdot.

Yhtiön valitseman strategian mukaisesti Lindexin omistuksesta ei luovuta vaan sen kassavirtoja hyödynnetään saneerausohjelman maksuvelvoitteiden hoitamiseen.

Konsernissa on saneerausmenettelystä huolimatta jatkettu liiketoimintaa tukevien investointien tekemistä ja hyväksytyt strategia pitää sisällään merkittävät investoinnit vuosina 2021–2028 molemmissa liiketoimintaa divisioonissa. Saneerausohjelmassa ei ole Selvittäjän toimesta leikattu näitä suunniteltuja investointeja.

Yhtiössä on tehokkuuden lisäämiseksi, kustannussäästöjen saavuttamiseksi ja liiketoiminnan ohjauksyvyn parantamiseksi valmisteltu tiettyjen sisäisten palvelujen mahdollista uudelleenorganisointia ja liiketoiminnan prosessien ja järjestelmien uudistusta. Näihin liittyy mahdollisuus Yhtiön kustannusten vähenemiseen saneerausohjelmajakson aikana.

Taloudellisessa ennusteessa on pyritty mahdollisimman hyvin huomioimaan saneerausmenettelyn vaikutukset Yhtiön liiketoimintaan mukaan lukien tämän saneerausohjelman mukainen saneerausvelkojen käsittely. SSAB:n mahdollisen verovastuun (selostettu tarkemmin kohdassa 5.3 ja 15.10) maksamiseen on myös varauduttu taloudellisessa ennusteessa Yhtiön ennakoimalla maksuaikataululla. Tulosennusteessa on osaltaan huomioitu tämän saneerausohjelman mukaiset velkojen saneeraustoimet sekä kiinteistöjen realisoinnista aiheutuvat verot.

Ennusteeseen sisältyvän vuosien 2021–2028 maksuvaran mukaan Yhtiön käyttöön jää vuosittain riittävä määrä varoja saneerausvelkojen maksamiseen. Maksuvaraa määriteltäessä on huomioitu Yhtiölle ja Lindexille kummallekin oma kassapuskuri (minimikassa), joka pyrkii huomioimaan ehdolliset ja riitaiset saneerausvelat, vuoden sisäiset käyttöpääomanvaihtelut ja myynnin sesonkiluontoisuuden sekä jättämään hieman liikkumavaraa myös ennakoimattomille ja yllättäville kuluille. Selvittäjän näkemyksen mukaan maksuvaraa ei tule asettaa liian tiukaksi, koska sellainen ei salli mitään liikkumavaraa liiketoiminnassa ja on todennäköistä, että

keskimääräistä pidemmän maksuohjelman aikana tällaista liikkumavaraa jossain vaiheessa tarvitaan. Osin myös tämän vuoksi osa saneerausveloista konvertoidaan Yhtiön B-osakkeiksi.

13.3 Viivästyskoron kertyminen

Mikäli Yhtiö viivästyy maksuohjelman mukaisesta maksupäivästä, erääntyneelle saatavalle kertyy korkolain 4 § 1 momentin mukainen viivästyskorko maksuohjelman mukaisesta eräpäivästä lukien.

14 SANEERAUSVELKOJA KOSKEVAT SANEERAUSTOIMENPITEET

14.1 Yleistä

Saneerausohjelman mukaiset velkajärjestelyt kohdistuvat Yhtiön saneerausvelkoihin. Velkajärjestelyin keinoista ja velkojen asemasta määrätään YSL 44 ja 45 §:ssä. Velkojen suostumuksella määräyksistä voidaan poiketa.

YSL 3 § 1 momentin 5 kohdan mukaan saneerausvelkoja ovat velat, jotka ovat syntyneet ennen saneeraushakemuksen vireille tuloa 6.4.2020, mukaan luettuna vakuusvelat sekä velat, joiden peruste tai määrä on ehdollinen tai riitainen taikka muusta syystä epäselvä.

Saneerausvelkoja koskevat järjestelyt esitetään jäljempänä seuraavan jaottelun mukaisesti:

- (i) Vakuusvelat
- (ii) Julkisoikeudelliset saneerausvelat
- (iii) Vakuudettomat saneerausvelat
- (iv) Pienvelat
- (v) Viimesijaiset velat
- (vi) Konsernivelat
- (vii) Riitaiset ja epäselvät velat
- (viii) Ehdolliset ja enimmäismääräiset saneerausvelat
- (ix) Tuntemattomat velat
- (x) Yhtiön antamat takaukset
- (xi) Kolmansien asettamat takaukset ja takaajan asema
- (xii) Kuittaukset

Yhtiöllä ei ole yrityskiinnityksiä, mistä syystä yrityskiinnitysvelkojen ryhmää ei ole tarpeen käsitellä. Saneerausohjelma on pyritty laatimaan realistisesti siten, että Yhtiöllä olisi tosiasiallinen mahdollisuus suorittaa saneerausohjelman mukaisista velvoitteistaan ja toisaalta maksuohjelma takaisi velkojille selkeästi konkurssia paremman lopputuloksen.

14.2 Velkojaryhmäjako ja äänivalta

Velkojat on jaettava eri ryhmiin YSL 51 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla. Ohjelmaehdotuksen tulee sisältää esitys siitä, ketkä velkojat olisivat ilman äänivaltaa.

Selvittäjä esittää, että Yhtiön saneerausohjelmasta äänestettäessä velkojat jaettaisiin ryhmiin seuraavasti:

Velkojaryhmä	Velkojat	Saneerausvelan määrä ja äänimäärä
I Vakuusvelkojat	Syndikaattipankkivelkojat Joukkovelkakirjalainojen haltijat	euroa ja ääntä
II Julkisoikeudelliset velkojat	Liite 13	Saneerausvelan määrä ja äänimäärä velkojittain ilmenee <u>liitteestä 13</u>
III Vakuudettomat velkojat	Liite 13	Saneerausvelan määrä ja äänimäärä velkojittain ilmenee <u>liitteestä 13</u>
Viimesijaiset velat	Hybridivelkojat Pienvelkojat	Ei äänivaltaa, joten ryhmää ei muodosteta äänestystä varten

Kukaan velkoja, maksettuja pienvelkoja lukuun ottamatta, ei ole tämän saneerausohjelmaehdotuksen mukaan saava täyttä suoritusta saatavastaan viimeistään kuukauden kuluessa ohjelman vahvistamisesta (YSL 52.2 §).

Saneeraustuomioistuin ratkaisee, minkä suuruisena perusteeltaan tai määrältään epäselvä tai riitainen saneerausvelka otetaan huomioon saneerausohjelmassa. Tässä saneerausohjelmaehdotuksessa Selvittäjä tekee esityksen siitä, mihin määrään riitainen, epäselvä, ehdollinen ja/tai enimmäismääräinen saneerausvelka tulisi huomioida maksunsaannissa ja äänestyksessä.

Kunkin velkojan äänimäärä määräytyy siten, että yksi (1) saneerausvelkaeuro vastaa yhtä ääntä. Saneerausvelkaeurot ja näin ollen äännet ilmenevät liitteestä 13.

YSL:n mukaisen enemmistövaatimuksen täyttymistä arvioitaessa ei oteta huomioon viimesijaisia velkoja eli hybridivelkoja (YSL 52 § 2 momentti, laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä 6 § 2 kohta). Myöskään pienvelkojilla ei ole äänioikeutta.

14.3 Vakuusvelat

14.3.1 Yleistä

Vakuusvelkoihin lukeutuu Syndikaattipankkien ja Joukkovelkakirjalainan haltijoiden lisäksi Lainasopimuksen ja velkojen välisen sopimuksen mukaisesti OP Yrityspankki Oyj (maksuliikeagentin ominaisuudessa), Danske Bank A/S (fasiliteettiagentin ominaisuudessa), Nordic Trustee Oy (joukkovelkakirjalainan edustajan ominaisuudessa) ja Vakuusagentti Intertrust (Finland) Oy (vakuusagentin ominaisuudessa) niiden vastuiden osalta, jotka syntyvät agentin ominaisuuksissa toimimisesta. Vakuusvelkojat jakavat samat vakuudet, jotka on yksilöity edellä kohdassa 6.3.3.

Syndikaattipankkien saneeraussaatavien yhteismäärä on 189.652.589,45 euroa. Joukkovelkakirjalainan haltijoiden saneeraussaatavat ovat yhteensä 252.869.791,67 euroa. Yhteensä näiden saatavien määrä on 442.522.381,12 euroa.

Lopullisessa vakuusvelkojen saneerausvelan määrässä on vielä huomioitava Yhtiön ja eräiden johdannaisvastapuolten johdannaissopimusten negatiivisesta nettoarvosta aiheutunut velka Yhtiölle, kokonaismäärältään 8.938.901,12 euroa, jonka suuruisen kuittauksen Selvittäjä on ilmoittanut hyväksyvänsä. Näin ollen edellä mainittujen vakuudellisten velkojen kokonaissaatavan määrä on 433.583.480 euroa.

Lisäksi Danske Bank A/S on ilmoittanut, että sillä on ehdollisia takausvastuuseen perustuvia saatavia yhteensä 148.250,98 euroa. **Takausvastuisiin perustuvat saatavat alenevat 118.250,98 euroon 3.2.2021 jälkeen, mikäli takauksen edunsaaja ei esitä enempää vaatimuksia perustuen takaukseen, jonka voimassaolo päättyy 3.2.2021.**

Yhtiöllä ei ole yrityskiinnitysvelkoja.

Tullilaitoksen saatava on maksettu ennenaikaisesti muiden pienempien vakuusvelkojen tavoin: Panttikirja velan vakuutena (tunniste Kiinteistö 91-2-7-1 Helsingin Kluuvin kaupunginosassa), jonka arvo on 1.681.800,00 euroa ja on voimassa 13.9.2026 saakka.

Vakuusvelkojille (tai muillekaan velkojille) ei korvata mitään saneerausmenettelyn aikaisia tai saneerausmenettelystä aiheutuvia kustannuksia.

14.3.2 Vakuusvelkojen arvostus

YSL 3 § 1 momentin 7 kohdan sanamuodon mukaan vakuusvelalla tarkoitetaan saneerausvelkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan omaisuuteen, siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen.

Vakuusvelan määrittelyssä on perustana samat arvostusperiaatteet, jotka on todettu konkurssivertailulaskelmaa koskevassa kohdassa 6.5 sekä kohdassa 6.6. Vakuusvelan arvon määrittämisen lähtökohtana tulee olla todennäköisin ja mahdollisimman hyvän tuloksen tuottava realisointitapa. CBRE on tehnyt arvonmäärityksen vakuusvelkojen saatavien turvaavana olevista Yhtiön omistamista tavaratalokiinteistöistä. Arvonmäärityksen ja arvioitujen rahaksimuuttokustannusten perusteella vakuuden arvona pidetään

Vakuusomaisuudella turvattu osuus saneerausveloista ja muista huomioon otettavista vastuista on näin ollen

14.3.3 Vakuusvelan lyhennykset

YSL 45 §:n mukaan vakuusvelkaan voidaan soveltaa vain 44 § 1 momentin 1–3 kohdassa ja 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja järjestelyjä. Velkajärjestely ei vaikuta velkojan esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön. YSL 45 § 3 momentin mukaan vakuusvelalle tulevat suoritukset on määrättävä niin, että vähintään vakuusvelan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisessa ajassa, joka ilman velkojan suostumusta ei saa olla olennaisesti pitempi kuin jäljellä oleva luottoaika tai, jos velka on kokonaan erääntynyt, olennaisesti pitempi kuin puolet alkuperäisestä luottoajasta.

Vakuusvelkaa lyhennetään vakuutena olevien kiinteistöjen realisointihinnasta. Vakuusvelan maksuohjelma edellyttää koko vakuusvelan maksujen suorittamista viimeistään 31.12.2022.

Vakuuksien arvostuksessa on määritelty kullekin vakuutena olevalle tavaratalokiinteistölle yksilöllinen vakuusarvo, josta kokonaisvakuusarvo muodostuu. On todennäköistä, että kaikkia kiinteistöjä ei realisoita yhtä aikaa. Vähintään kunkin kiinteistön vakuusarvoa vastaava summa on maksettava Vakuusagentin ilmoittamalle tilille vakuusomaisuuden realisoinnin yhteydessä vakuuden vapauttamiseksi. Realisointihinnan mahdollinen vakuusarvon ylittävä osuus maksetaan kokonaisuudessaan Vakuusagentin ilmoittamalle tilille niin kauan kuin mikään vakuusvelkojan saatava (vakuuden turvaava, vakuudeton osuus tai tämän saneerausohjelman mukainen korkosaatava) on maksamatta. Katso jäljempänä myös kohta 15.3.

Vakuusvelkojien kanssa on sovittu, että tässä maksuohjelmassa ei ole tarpeen eritellä Syndikaattipankkien ja Joukkovelkakirjalainan haltijoiden velan lyhennyksiä velkojakohtaisesti. Maksuohjelman tarkka aikataulu on myös riippuvainen vakuusomaisuuden realisointiprosessin aikataulusta. Lisäksi Syndikaattipankit ja Joukkovelkakirjalainan haltijat ovat sopineet, että maksut velkojille tapahtuvat Vakuusagentin kautta, joka kohdentaa maksut erillisen vakuusvelkojien välisen realisaatiotulojen etusijajärjestystä koskevan sopimuksen mukaisesti.

Joukkovelkakirjalainan haltijoita saneerausmenettelyssä edustaa kaikkien haltijoiden yhteiseen lukuun erillisessä sopimuksessa sovitulla tavalla toimiva joukkolainanhaltijoiden edustaja (Laki joukkolainanhaltijoiden edustajasta 574/2017, muutoksineen). Joukkovelkakirjalainan haltijat ovat osuuksia merkitessään tai ostaessaan sitoutuneet siihen, että heitä edustaa joukkolainanhaltijoiden edustaja eli Nordic Trustee Oy eikä Joukkovelkakirjalainan haltijoita ole tästä syystä tarpeellista yksilöidä saneerausohjelmaehdotuksessa.

Joukkovelkakirjalaina on Euroclear Finland Oy:n ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina (ISIN: FI4000292719). Euroclear Finland Oy:n on pidettävä arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien osuuksien omistajista ajantasaista luetteloa, joka on myös Yhtiön saatavilla. Osuus joukkovelkakirjalainasta on rahoitusväline, joka on otettu kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämässä pörssissä, ja jolla voidaan käydä jatkuvasti kauppaa. Joukkovelkakirjalainan haltijoiden joukko voi muuttua edelleen. Euroclear Finland Oy:n järjestelmästä saatava luettelo Joukkovelkakirjalainan haltijoista on siten kuvaus yksittäisen päivän osuuksien omistajien tilanteesta, eikä se ole tarkka ja täsmällinen luettelo velkojista minään muuna päivänä. Luettelon perusteella ei voida vahvistaa tai päätellä, kuinka monta velkojaa kaiken kaikkiaan lukumääräisesti osuuden omistaa, koska osa omistuksista on merkitty hallintarekisteriin. Hallintarekisteröinnin hoitajankin tiedossa voi olla vain todellisen omistajan puolesta toimiva asiamies.

14.3.4 Vakuusvelan korko ohjelman aikana

Vakuusvelan määrälle maksetaan vuotuista korkoa jokaisen vuoden viimeisenä pankkipäivänä, ensimmäisen kerran joulukuussa 2021. Vakuusvelalle maksettava korko on 1,2 % vuonna 2021 ja 1,4 % vuonna 2022.

14.3.5 Vakuusvelan menettelyn aikainen korko

Yhtiö on maksanut vakuusvelalle korkoa ajalta 8.4.2020 lukien 300.000 euroa kuukaudessa. Yhtiö on aloittanut vakuusvelalle maksettavat menettelyn aikaiset korkomaksut 1.6.2020 ja suorittanut korkomaksut myös ajalta 8.4.-31.5.2020 myöhempien korkomaksuerien yhteydessä. Vakuusvelalle maksetaan menettelyn ajalta korkoa kulloinkin maksamatta olevalle pääomalle seuraavasti:

- (i) 1.12.2020 alkaen Täysimääräistä Korkoa kuukausittain kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä saneerausohjelman vahvistamispäivään saakka; ja
- (ii) Ajalta 8.4.2020–30.11.2020 maksamatta oleva Täysimääräisen Koron ja kuukausittain ko. ajanjaksolta tähän mennessä maksetun koron ja kuukausittain ko. ajanjaksolta tähän mennessä maksetun koron erotus 31.12.2021 mennessä niin monena yhtä suurena kuukausieränä kuin vuonna 2021 on täysiä kalenterikuukausia jäljellä tämän saneerausohjelman tultua käräjäoikeuden vahvistamaksi. Kukin korkoerä maksetaan kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä alkaen saneerausohjelman vahvistamista seuraavan kuukauden viimeisestä pankkipäivästä.

14.3.6 Vakuus

Yhtiö antaa vakuusvelalle Pari Passu Vakuuden ja sitoutuu Velkojien Väliseen Sopimukseen viipymättä saneerausohjelman tultua vahvistetuksi.

14.4 Julkisoikeudelliset saneerausvelat

14.4.1 Yleistä

Julkisoikeudellisia velkoja on yhteensä **yhdeksän (9)** kappaletta. Suomen Verohallinnolla ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalla on suurimmat julkisoikeudelliset saatavat. **Julkisoikeudellisiin velkoihin lukeutuu myös Uudenmaan ELY-keskus, joka on tullut saneerausvelkojaksi 14.12.2020 jälkeen maksetun palkkaturvan perusteella.** Julkisoikeudellisten saneerausvelkojen kokonaismäärä on **5.025.735,63 euroa**. Toteutuneen saneerausvelan lisäksi Työllisyysrahasto on ilmoittanut sillä olevan ehdollinen 740.000 euron

suuruinen saatava, joka huomioidaan maksuohjelmassa ja äänestyksessä liitteen 13 mukaisesti. Katso jäljempänä ehdollisten velkojen osalta kohta 14.10.

Yhtiön saneerausvelat Pohjola Vakuutus Oy:lle muodostuvat vahinkovakuutusmaksuveloista (yhteensä 127.032,23 euroa) ja vuokraveloista (yhteensä 8.416,10 euroa). Vahinkovakuutusmaksuvelan kokonaismäärästä 712,99 euroa on Pohjola Vakuutus Oy:n ilmoituksen mukaan julkisoikeudellista velkaa. Tästä syystä Pohjola Vakuutus Oy:n saavat on eritelty maksuohjelmassa vakuudettomiin julkisoikeudellisiin velkoihin ja ostovelkoihin. Saneerausvelka Pohjola Vakuutus Oy:lle on kokonaisuudessaan 135.448,33 euroa.

Julkisoikeudellisilla veloilla on vastaavanlainen oikeus saneerausohjelman mukaisiin suorituksiin kuin muillakin vakuudettomilla saneerausveloilla.

14.4.2 Julkisoikeudellisen saneerausvelan leikkaaminen, lyhennykset ja konversio

Julkisoikeudellisesta saneerausvelasta 20 % leikataan, kuitenkin siten, että ennen leikkausta velkojilla on mahdollisuus konvertoida tämä 20 % osuus saneerausvelasta Yhtiön B-osakkeiksi ja lopulle 80 %:lle vahvistetaan maksuohjelma liitteen 13 mukaisesti.

Maksuohjelman mukaiset saneerausvelan rahamaksut suoritetaan kerran vuodessa 30.4. mennessä alkaen ensimmäisen kerran 2022 ja jatkuen aina 30.4.2028 saakka. Katso jäljempänä taulukko kohdassa 14.5.2.

Leikattu 20 % konvertoidaan kunkin velkojan niin halutessa Yhtiön B-osakkeiksi välittömästi saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa päätettävällä osakeannilla Vaihtokurssiin. Saneerausohjelma raukeaa, mikäli Yhtiön yhtiökokous ei tee vaadittavia päätöksiä heti saneerausohjelman tultua vahvistetuksi Helsingin käräjäoikeudessa ja Yhtiö niitä viipymättä toteuta. Katso asiasta jäljempänä myös määräykset kohdassa 15.1 ja 20.2.

Mikäli velkoja ei halua konvertoida 20 % osuutta saneerausvelasta Yhtiön B-osakkeiksi, leikataan 20 % osuus saneerausvelasta lopullisesti. Uusiin B-osakkeisiin ei liity mitään lock up -velvoitteita. Yhtiön osakkeiden merkintä vaatii arvo-osuustilin. Velkojen osakekonversioon liittyvät yhtiöoikeudelliset toimenpiteet osakemerkintöineen ovat lopullisia ja peruuttamattomia.

Tässä kohdassa 14.4.2 tarkoitettu osakekonversion mahdollisuus toteutetaan kohdan 15.1 mukaisesti.

14.4.3 Julkisoikeudellisen saneerausvelan korko

Maksuohjelmassa on huomioitu ja julkisoikeudellisen saneerausvelan kokonaismäärässä on huomioitu korko saneerausmenettelyn alkamiseen 8.4.2020 saakka. Saneerausmenettelyn aikana tavalliselle vakuudettomalle velalle ei kerry korkoa eli viivästyskorkoa tai muutakaan viivästysseuraamusta ei makseta.

14.4.4 Vaihtoehtoinen suoritus julkisoikeudellisen velan maksuohjelmalle

Julkisoikeudellinen velkoja voi vaihtaa tämän maksuohjelman kohdan 14.4.2 mukaisen suorituksensa Yhtiön liikkeeseen laskemaan Vakuudelliseen Joukkovelkakirjalainaan eurosta. Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan pääehdot ovat kohdan 14.5.4 mukaiset.

Vakuudellisen Joukkovelkakirjan merkitsemisen ehtona on, että merkintään käytetään julkisoikeudellisen velkojan maksuohjelman mukainen saatava täysimääräisesti. Merkintä on lopullinen ja peruuttamaton. Merkitsemällä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa julkisoikeudellinen velkoja luopuu maksuohjelman mukaisesta suorituksesta eikä siten ole enää velkojan asemassa Yhtiön saneerausohjelmassa. Velkojen yhdenvertaisen kohtelun vuoksi, kaikille vakuudettomille velkojille tarjotaan sama oikeus ja samat ehdot merkitä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa.

14.4.5 Vakuus

Yhtiö antaa julkisoikeudelliselle velalle Pari Passu vakuuden ja sitoutuu Velkojen Väliseen Sopimukseen viipymättä saneerausohjelman tultua vahvistetuksi.

14.5 Vakuudettomat saneerausvelat

14.5.1 Yleistä

Yhtiön vakuudettomat velat muodostuvat yritystodistusveloista, osto- ja muista veloista (sisältäen muun muassa riidattomat ja toteutuneet takausvastuuvelat sekä riidattomat vuokratvelat), korvausveloista vuokranantajille ja alivuokralaisille, palkkioveloista, Viron siviiliikkeen veloista, konserniveoloista sekä ehdollisista takaus- ja vastatakausvastuista. Vakuudetonta saneerausvelkaa on myös se osuus vakuudella turvatusta saneerausvelasta, jota määrää vakuuden arvo ei kata. Vakuudeton velka koostuu pääoman lisäksi mahdollisesta 8.4.2020 mennessä kertyneestä korosta, kuluista ja muista kustannuksista, jotka on kaikki huomioitu vakuudettoman saneerausvelan määrässä.

Julkisoikeudelliset saneerausvelat ovat käsitelty edellä kohdassa 14.4. Julkisoikeudellisilla veloilla on vastaavanlainen oikeus saneerausohjelman mukaisiin suorituksiin kuin muillakin vakuudettomilla saneerausveloilla.

14.5.2 Vakuudettomien saneerausvelkojen leikkaaminen, lyhennykset ja konversio

Vakuudettomasta velasta 20 % leikataan, kuitenkin siten, että ennen leikkausta velkojilla on mahdollisuus konvertoida tämä 20 % osuus saneerausvelasta Yhtiön B-osakkeiksi ja lopulle 80 %:lle vahvistetaan maksuohjelma liitteen 13 mukaisesti.

Maksuohjelman mukaiset saneerausvelan rahamaksut suoritetaan kerran vuodessa 30.4. mennessä alkaen ensimmäisen kerran 2022 ja jatkuen aina 30.4.2028 saakka.

Leikattu 20 % konvertoidaan kunkin velkojan niin halutessa Yhtiön B-osakkeiksi välittömästi saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa päätettävällä osakeannilla Vaihtokurssiin. Saneerausohjelma raukeaa, mikäli Yhtiön yhtiökokous ei tee vaadittavia päätöksiä heti saneerausohjelman tultua vahvistetuksi Helsingin käräjäoikeudessa ja Yhtiö niitä viipymättä toteuta. Katso asiasta jäljempänä myös määräykset kohdassa 15.1 ja 20.2.

Mikäli velkoja ei halua konvertoida 20 % osuutta saneerausvelasta Yhtiön B-osakkeiksi, leikataan 20 % osuus saneerausvelasta lopullisesti. Uusiin B-osakkeisiin ei liity mitään lock up -veloitteita. Yhtiön osakkeiden merkintä vaatii arvo-osuustilin. Velkojen osakekonversioon liittyvät yhtiöoikeudelliset toimenpiteet osakemerkintöineen ovat lopullisia ja peruuttamattomia.

Tässä kohdassa 14.5.2 tarkoitettu osakekonversion mahdollisuus toteutetaan kohdan 15.1 mukaisesti. Tässä kohdassa olevat vakuudetonta velkaa koskevat määräykset eivät koske konserniveoloja (katso alla kohta 14.8). **Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdassa 15.1 olevia osakeantipäätöstä ja osakeantivaltuutus päätöksiä sekä osakekonversion mahdollisuutta koskevia määräyksiä tässä saneerausohjelmassa sovelletaan myös 20 % sellaisesta vakuudettomasta saneerausvelasta, jonka lopullinen määrä on saneerausohjelman vahvistamisen aikaan ehdollinen, epäselvä tai muutoin selvittämättä. Osakekonversio voidaan toteuttaa viipymättä 20 % saneerausvelkaosuuden osalta, kun Selvittäjä/Valvoja on todennut ja hyväksynyt riidattoman osuuden ehdollisesta tai epäselvästä saneerausvelasta.**

Vakuudettomien saneerausvelkojen ensimmäinen lyhennys vuonna 2022 on 9 % leikatusta saneerausvelan määrästä eli yhteensä arviolta noin 11,4 miljoonaa euroa. Lopullinen lyhennysten kokonaismäärä riippuu riitaisten ja ehdollisten saneerausvelkojen täsmentyneestä määrästä. Loppu saneerausvelan leikkaamattomasta osasta maksetaan maksuohjelman mukaisesti takaisin 30.4.2028 mennessä. Vakuudettoman saneerausvelan lyhennykset

tapahtuvat kerran vuodessa 30.4. mennessä. Vakuudettomat saneerausvelat, maksuohjelma sekä maksuerien euromääräiset luvut on esitetty tämän saneerausohjelman liitteen 13 mukaisessa maksuohjelmassa.

Alla olevassa taulukossa ilmenee yhteenveto kaikille vakuudettomille saneerausveloille tulevista vuotuisista maksuista. Maksuihin sisältyy julkisoikeudellisten velkojen lyhennykset.

Vuosi	Maksetaan leikatusta saneerausvelasta (%)	Maksetaan leikatusta saneerausvelasta (€)	Maksupäivät
2021	-	-	-
2022	9 %	11,4 miljoonaa euroa*	30.4.2022 mennessä
2023	9 %	11,4 miljoonaa euroa*	30.4.2023 mennessä
2024	9 %	11,4 miljoonaa euroa*	30.4.2024 mennessä
2025	9 %	11,4 miljoonaa euroa*	30.4.2025 mennessä
2026	9 %	11,4 miljoonaa euroa*	30.4.2026 mennessä
2027	25 %	31,7 miljoonaa euroa*	30.4.2027 mennessä
2028	30 %	38,1 miljoonaa euroa*	30.4.2028 mennessä
Yhteensä	100 %	126,8 miljoonaa euroa*	

*Taulukossa ilmenevät esitystekniset euromäärät perustuvat arvioon siitä, että korvausvelat vuokranantajille, alivuokralaisille ja muille tahoille sekä muut määrällään riittaiset (saneeraus)velat olisivat ennen leikkausta 50 miljoonaa euroa. Määrä muuttuu korvausten lopullisten määrien perusteella.

14.5.3 Vakuudettomien saneerausvelkojen korko

Sekä maksuohjelmassa että vakuudettoman saneerausvelan kokonaismäärässä on huomioitu korko saneerausmenettelyn alkamiseen 8.4.2020 saakka. Saneerausmenettelyn aikana tavalliselle vakuudettomalle velalle ei kerry korkoa eli viivästyskorkoa tai muutakaan viivästysseuraamusta ei makseta.

14.5.4 Vaihtoehtoinen suoritus vakuudettoman velan maksuohjelmalle

Vakuudeton velkoja voi vaihtaa tämän maksuohjelman kohdan 14.5.2 mukaisen suorituksensa Yhtiön liikkeeseen laskemaan Vakuudelliseen Joukkovelkakirjalainaan euro eurosta, jonka pääehdot ovat:

Liikkeeseenlaskija:	Stockmann Oyj Abp
Maturiteetti:	5 vuoden bullet (ensimmäisestä liikkeeseenlaskusta)
Määrä:	Enintään 80% vakuudettomista saneerausveloista (pl. olemassa oleva Hybridilaina ja konsernin sisäiset velat)
Korko:	0,1 % (kiinteä)
Koronmaksu:	Puolivuosittain

#15290607v1

Merkintäaika:	60 päivää tämän saneerausohjelman vahvistamisesta
Merkintähinta:	100 %
Varojen käyttö:	Vakuudettomien saneerausvelkojen konversio (pl. olemassa oleva Hybridilaina ja konsernin sisäiset velat) (Katso edellä kohta "Määrä")
Vakuus:	Pari Passu Vakuus
Ennakkolunastus:	Osittain tai kokonaan 100 % lunastushinnasta
Sallittu vastuu:	Enintään 50 miljoonan euron käyttöpääomarahoitus (jakaen Pari Passu Vakuuden sekä alisteisena Valvojan suostumukselle)
Kovenantit:	Vastaavat kovenantit/eräännyttämisperusteet kuin saneerausohjelman kohdassa 15.11 (sis. myös negatiivisen kovenantin osinkojen maksamisesta / maksusuoritusten tekemisestä Stockmann Oyj Abp:n osakkeenomistajille)
Listaus:	Ei listattu, mutta mahdollisuus hakea listalle ensimmäisen liikkeeseenlaskupäivän jälkeen
Euroclear Finland Oy	ISIN: []
Ylimääräinen liikkeeseenlasku / osakeanti:	Mikäli Yhtiö on valmistelemaan uutta liikkeeseenlaskua samoin ehdoin kuin Vakuudellinen Joukkovelkakirja tai osakeantia, voi Yhtiö (itse tai esittämällä pyynnön joukkolainanhaltijoiden edustajalle) pyytää kirjallista menettelyä tai kutsua koolle joukkolainanhaltijoiden kokouksen koskien suostumusta enintään kolmen (3) kuukauden sekä enintään 30 miljoonan euron kertalyhenteiselle lainalle, jolla on oikeus Pari Passu Vakuuteen ja ensisijainen oikeus suoritukseen Velkojen Välisen Sopimuksen mukaisesti. Kirjallisen menettelyn kesto tulee olla 14 päivää. Kirjallinen menettely ja joukkolainanhaltijoiden kokous on päätösvaltainen, jos siihen osallistuu vähintään 30 % Vakuudellisen Joukkovelkakirjan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Edellä mainitun lainan suostumukseen riittää joukkolainanhaltijoiden yksinkertainen enemmistö ja päätöksen nojalla joukkolainanhaltijoiden edustaja on oikeutettu tekemään tarvittavat muutokset dokumentteihin.
Muut ehdot:	Markkinaehtoisia (lopulliset ehdot alisteisia Valvojan suostumukselle)

Vakuudellisen Joukkovelkakirjan merkitsemisen ehtona on, että merkintään käytetään vakuudettoman velkojan maksuohjelman mukainen saatava täysimääräisesti. Merkintä on lopullinen ja peruuttamaton. Vakuudettoman velkojan konvertoitava saatava pyöristetään alaspäin lähimpänä olevaan euroon Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan litterakoon ollessa yksi (1) euro. Pyöristyksestä jäävää erotusta ei korvata velkojalle. Merkitsemällä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa vakuudeton velkoja luopuu maksuohjelman mukaisesta suorituksesta eikä siten ole enää velkojan asemassa Yhtiön saneerausohjelmassa. Velkojen yhdenvertaisen kohtelun vuoksi, kaikille vakuudettomille (pois lukien konsernin sisäiset velkojat) velkojille tarjotaan sama oikeus ja samat ehdot merkitä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa.

14.5.5 Vakuus

Yhtiö panttaa vakuudettomalle velalle Pari Passu Vakuuden ja sitoutuu Velkojen Väliseen Sopimukseen viipymättä saneerausohjelman tultua vahvistetuksi.

14.6 Pienvelat

Selvittäjä on päättänyt YSL 18 § 2 momentin 4 kohdan ja 46 § 2 momentin perusteella antaa Yhtiölle luvan suorittaa kaikille enintään 5.000 euron suuruisten saatavien pienvelkojille heidän saatavansa kokonaisuudessaan.

Päätöksen seurauksena Yhtiö on maksanut yhteensä **413** velkojan saatavat marraskuun **2020 ja tammikuun 2021 välisenä aikana**. Pienvelkoja maksettiin yhteensä **679.526,81** euroa.

Edellä todetut pienvelat on valtaosin maksettu ennen saneerausohjelman vahvistamista. Loput pienvelat maksetaan viipymättä niiden tultua selvitetynksi. Pienvelkojille ei näin ollen jää muuta saatavaa kuin saneerausmenettelyn aikaiset korkosaatavat, jotka ovat viimesijaisia velkoja saneerausmenettelyssä. Saneerausveloille ei kerry korkoa menettelyn aikana. Pienvelkojilla ei ole YSL 52 § 2 momentin mukaista äänivaltaa.

14.7 Viimesijaiset velat

14.7.1 Yleistä

YSL 46 § 3 momentin mukaan viimesijaisena velkana pidetään muulle saneerausvelalle kuin vakuusvelalle menettelyn aikana kertynyttä korkoa ja muita luottokustannuksia sekä sellaisia velkoja, jotka konkurssissa ovat viimeiseksi suoritettavia.

Yhtiön viimesijaisia velkoja ovat saneerausmenettelyn aikaiset korkosaatavat ja hybridivelat.

Vakuudettomille saneerausveloille ei kerry korkoa menettelyn aikana.

14.7.2 Hybridivelkojen leikkaaminen ja konversio

Hybridivelkojen pääoman määrä on yhteensä 106 miljoonaa euroa. Hybridivelkoihin kohdistuva korkovelka per 8.4.2020 on yhteensä 2.117.103,82 euroa eli yhteensä hybridivelkojen saatava on 108.117.103,82 euroa.

Hybridilaina on lainaehtojen perusteella alisteinen Yhtiön muille velkasitoumuksille ja sitä käsitellään IFRS:n mukaisesti oman pääoman eränä, eli sille saadaan maksaa suorituksia liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyysmenettelyissä ja selvitystilassa ainoastaan kaikkien muiden velkojen jälkeen.

Hybridivelasta leikataan 50 % ja loppu 50 % konvertoidaan Yhtiön B-sarjan osakkeiksi Vaihtokurssiin samassa osakeannissa vakuudettomien velkojen konversion kanssa (katso jäljempänä kohta 15.1). Mikäli velkoja ei halua konvertoida 50 % leikkaamatonta osuutta saatavastaan, leikataan tämäkin osuus. Uusiin B-osakkeisiin ei liity mitään lock up -velvoitteita. Yhtiön osakkeiden merkintä vaatii arvo-osuustilin. Velkojen osakekonversioon liittyvät yhtiöoikeudelliset toimenpiteet osakemerkintöineen ovat lopullisia ja peruuttamattomia.

Hybridilaina on Euroclear Finland Oy:n ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (ISIN: FI4000188776). Euroclear Finland Oy:n on pidettävä arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien arvo-osuuksien omistajista luetteloita.

Hybridivelkojen osalta ei ole laadittu erillistä maksuohjelmaa, josta ilmenisi Yhtiön velka yksittäiselle hybridivelkojalle. Euroclear Finland Oy pitää arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien arvo-osuuksien omistajista ajantasaista luetteloa, joka on myös Yhtiön saatavilla. Osuus hybridilainasta eli joukkovelkakirjalainasta on rahoitusväline, ja vaikka Hybridilaina ei ole kaupankäynnin kohteena millään julkisella kauppapaikalla, sillä voidaan käydä kauppaa yksityisesti kauppapaikkojen ulkopuolella (OTC-transaktiot). Euroclear Finland Oy:n järjestelmästä saatava luettelo Hybridilainaan sijoittaneista tahoista on siten kuvaus yksittäisen päivän osuuksien omistajien tilanteesta, eikä se ole tarkka ja täsmällinen luettelo hybridilainavelkojista minään muuna päivänä. Kaikki todelliset osuuden omistajat eivät myöskään käy luettelosta ilmi, koska todellisen omistaja sijasta voidaan luetteloon merkitä

hallintarekisteröinnin hoitaja (Laki arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta 348/2017, muutoksineen). Hallintarekisteröinnin hoitajankin tiedossa voi olla vain todellisen osuuden omistajan puolesta toimiva asiamies. Luettelon perusteella ei näin ollen voida vahvistaa tai päätellä, kuinka monta Hybridilainan velkojaa eli osuuden omistajaa kaiken kaikkiaan lukumääräisesti on, koska osa omistuksista on merkitty hallintarekisteriin. Hybridivelkojien joukko voi muuttua edelleen. Yhtiön kohdan 15.1 mukaisessa osakeantia koskevassa päätöksessä määritellään, minkä hetken mukainen osuuden omistaja on oikeutettu osakekonversioon.

14.8 Konsernivelat

Konsernin sisäiset velat, yhteensä 81.699.444,01 euroa, asetetaan maksunsaantijärjestyksessä toissijaisiksi kaikkiin saneerausohjelman maksuohjelman mukaisiin suorituksiin nähden siten, ettei niille voida tehdä mitään maksusuorituksia ennen kuin kaikki maksuohjelman mukaiset suoritukset on täysimääräisesti tehty. Konsernivelkoja ei siten voida konvertoida Yhtiön B-osakkeiksi eikä merkitä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa. Konsernivelkoja ei leikata lainkaan. Mahdollisessa jälkikonkurssissa ko. saatavat ovat valvottavissa normaaleina saatavina ilman rajoituksia. Menettely on Yhtiön hyväksymä osana saneerausohjelman muodostamaa kokonaisuutta, jossa maksuvara on ensisijaisesti käytettävä Konsernin ulkopuolisten velkojen maksuun. Selvyyden vuoksi todetaan, että konsernivelkojilla on saneerausvelan määrää vastaava äänioikeus, joka ilmenee liitteestä 13.

14.9 Riitaiset ja epäselvät velat

Jos saneerausvelka on määrältään tai perusteeltaan epäselvä, saneeraustuomioistuimen on määrättävä, minkä suuruisena velka on otettava huomioon saneerausohjelmassa. Sama koskee vastaavasti muuta velkojan oikeuteen liittyvää epäselvyyttä.

Mikäli velkojaa koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi ennen saneerausohjelmaehdotuksen käsittelyä tai sen yhteydessä, on käräjäoikeuden YSL 75.2 §:n mukaisesti osoitettava se osapuoli, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tutkittavaksi eri oikeudenkäynnissä tai muussa sellaista asiaa varten tarkoitetussa menettelyssä.

Selvittäjän tiedossa olevat seuraavat riitaiset ja/tai epäselvät velat on käsitelty jäljempänä.

14.9.1 Riitaiset tai epäselvät ostovelat

Yhtiön ja yhteensä noin 10 ostovelkojan välillä on vielä saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivänä **14.12.2020 ollut** kesken selvitys lopullisen saneerausvelan määrästä, mikä useimmissa tapauksissa **johtui** laskujen, hyvityslaskujen ja tavarapalautusten tarkastamisen keskeneräisyydestä tai niihin liittyvästä erimielisyydestä. Saneerausohjelman liitteeseen 13 on merkitty myös riitaisten tai epäselvien ostovelkojen osalta Yhtiön kirjanpidon mukainen saneerausvelan määrä, joka on esitys saneerausvelkana huomioon otettavasta määrästä.

Ostovelkoja koskevat riitaisuudet ja epäselvyydet on saatu selvitettyä saneerausmenettelyn aikana eikä niitä näin ollen ilmene enää oikaistussa saneerausohjelmaehdotuksen liitteessä 13.

14.9.2 Vuokranantajien ja alivuokralaisten korvausvaatimukset

Yhtiö on irtisanonut vuokrasopimuksiaan YSL 27 § 1 momentin perusteella. YSL 27 § 4 momentin mukaan korvaus, joka 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa on suoritettava sopimuksen irtisanomisen vuoksi, on velallisen saneerausvelkaa.

Yhtiön vuokranantajat ja alivuokralaiset ovat esittäneet sekä ehdollisia että ehdollisia ja enimmäismääräisiä vahingonkorvausvaatimuksia vuokrasopimusten irtisanomiseen liittyen. Uusia vahingonkorvausvaatimuksia voi vielä tulla saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivän jälkeen, sillä Yhtiö on irtisanonut vuokrasopimuksia juuri ennen saneerausohjelmaehdotuksen

määräpäivää. Lisäksi Yhtiöllä on vielä Selvittäjän suostumus irtisanoa tiettyjä vuokrasopimuksia saneerausmenettelyn aikana. **Selvittäjä on vastaanottanut kolmelta (3) vuokranantajavelkojalta vahingonkorvausvaatimuksen 14.12.2020 jälkeen.**

Edellä mainitut vahingonkorvausvaatimukset ovat saneerausohjelmaehdotuksen toimittamisen hetkellä riitaisia, ja ellei sovinnollista ratkaisua saavuteta, on todennäköistä, että saneerausohjelmassa huomioitavaa vahingonkorvauksen määrää koskeva asia osoitetaan käsiteltäväksi erillisessä oikeudenkäynnissä tai muussa tai sellaista asiaa varten tarkoitettussa menettelyssä. Väitteiden käsittely ja asian ratkaiseminen ohjelmaehdotuksen käsittelyn yhteydessä ei todennäköisesti ole YSL 75 § 1 momentin tarkoittamalla tavalla mahdollista aiheuttamatta olennaista viivästystä tai muuta haittaa saneerausmenettelylle.

Mikäli myöhemmissä riitautusoikeudenkäynneissä Yhtiön maksettavaksi tuomitaan uusia, saneerausohjelman maksuohjelmaan sisällytettäviä vahingonkorvausvastuita, kohdellaan näitä velkoja edellä kohdassa 14.5 "Vakuudettomat saneerausvelat" kuvatulla tavalla **mukaan lukien mahdollisuus osakekonversioon (kohta 14.5.2) ja Vakuudellisen Joukkovelkakirjalainan merkintään (ennen sen lopullista eräpäivää) (kohta 14.5.4)**. Siltä osin kuin vuokranantajan tai alivuokralaisen saneeraussaatava on ehdollinen ja/tai enimmäismääräinen, sovelletaan myös, mitä on sanottu jäljempänä kohdassa 14.10.

YSL 27 § 1 momentin mukaisesta korvauksesta

Esitetyt vahingonkorvausvaatimukset ovat määrältään huomattavia. Mikäli vaatimukset toteutuisivat enimmäismääräisinä, Yhtiön vakuudettoman velan määrä lisääntyisi merkittävästi. Tällä olisi huomattava vaikutus koko saneerausohjelmalle. Saneerausohjelmaehdotus ja siinä esitetyt vakuudettomille velkojille tulevat maksut on laadittu siitä lähtökohdasta, että vahingonkorvausvelat huomioidaan Selvittäjän esityksen mukaisesti.

YSL 27 § 1 momentin mukaan vuokrasopimus, jossa velallinen on vuokralleottajana, voidaan saneerausmenettelyn alettua velallisen puolelta irtisanoa päättymään kahden (2) kuukauden kuluttua irtisanomisesta sopimuksen kestoja tai irtisanomista koskevien ehtojen estämättä.

Säännöksen tarkoituksena on tukea velallisyrittäjien saneerausta ja liiketoiminnan elvytystä. Lain esitöiden (HE 182/1992 vp., s. 33) mukaan sääntely on tarpeen, jotta velallinen voi saneerausmenettelyn yhteydessä vapautua kestopoimuksista, mikäli se on saneeraustoimenpiteiden vuoksi tarkoituksenmukaista.

YSL 27 § 1 momentin mukaan korvaus sopimuksen ennenaikaisen päättymisen vuoksi käsittää omaisuuden hallinnan palauttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset sekä kohtuullisen korvauksen muusta vahingosta, jonka vuokranantaja osoittaa hänelle aiheutuvan. Selvittäjän käsityksen mukaan "kohtuullinen korvaus" tarkoittaa nimenomaisesti sitä, että vahingonkorvaus ei määräydy niin kutsutun täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.

Korkein oikeus on ottanut kantaa määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisen johdosta maksettavan kohtuullisen korvauksen määrään ratkaisussaan KKO 2003:31. Tapauksessa vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jäi irtisanomisen jälkeen jäljelle noin kahdeksan (8) vuotta. Korkein oikeus katsoi kohtuulliseksi korvaukseksi määrän, joka vastasi noin kuuden (6) kuukauden vuokraa.

Vaikka yksittäistä tapausta koskevasta korkeimman oikeuden ratkaisusta ei ole johdettavissa yksiselitteistä oikeusohjetta kohtuullisen korvauksen määrän laskemiseen, tulee ratkaisulle Selvittäjän käsityksen mukaan antaa merkitystä asian arvioinnissa, koska muita aihepiiriä koskevia ennakkoratkaisuja ei ole.

Selvittäjän tiedon mukaan saneerausmenettelyissä on tavanomaista, että korvauksen määrästä sovitaan vuokranantajan ja saneerausvelallisen välillä, mikä vaikuttaa osaltaan oikeuskäytännön vähäisyyteen. Selvittäjän käsityksen mukaan saneerauskäytännössä on vakiintuneena lähtökohtana, että kohtuullisena korvauksena huomioidaan korkeintaan 6–12 kuukauden ajalta saamatta jäänyt vuokratulo, vaikka irtisanotun sopimuksen kesto olisi ollut

pitkä ja kohde jäisi ilman uutta vuokralaista. Lisäksi kyseeseen on joissain tapauksissa voinut tulla saamatta jääneen vuokra-tulon osittainen hyväksyminen korvattavaksi hieman tätä pidemmältä ajalta.

Kohtuullisen korvauksen määrittelyssä on Selvittäjän käsityksen mukaan voitu tavanomaisesti käyttää tulkinta-apuna myös liikehuoneiston vuokrasopimuksen oikeudetonta päättämistä koskevasta oikeuskäytännöstä ilmeneviä korvauksen kohtuullistamisen periaatteita. Tällaisissakaan tapauksissa tuomioistuimet eivät ole tuominneet vahingonkorvaukseksi teoreettista enimmäiskorvausta koko jäljelle jääneeltä vuokra-ajalta, vaikka tilanteeseen lähtökohtaisesti soveltuukin – toisin kuin YSL 27 §:n tapauksessa – niin kutsuttu täyden korvauksen periaate.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 51 §:n mukaan vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta. Korvattavana vahinkona tulee kysymykseen muun muassa menetettyjen vuokratulojen määrä. Lain 5 §:n mukaan vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos korvaus olisi kohtuuton.

Rovaniemen hovioikeuden 28.12.1984 asiassa A 85/15 antamassa ratkaisussa tuomittiin maksettavaksi täysi korvaus ajalta, jolloin huoneisto oli vuokralaisella, ja alle kuudesosa noin kolmen (3) vuoden jäljelle jääneen vuokra-ajan menetetyistä vuokratuloista.

Helsingin hovioikeuden 8.9.1993 asiassa A93/102 antamassa ratkaisussa tuomittiin maksettavaksi täysi korvaus siihen asti, kunnes tilat oli vuokrattu uudestaan, ja lisäksi kuuden (6) kuukauden ajalta vanhan vuokran ja uuden pienemmän vuokran välinen erotus.

Rovaniemen hovioikeuden 1.7.2014 asiassa S 13/449 antamassa ratkaisussa oli kyse tapauksesta, jossa vuokratila oli ollut sopimuksen oikeudettoman purkamisen jälkeen tyhjiällä yli kaksi (2) vuotta. Asiassa tuomittiin vuokralainen korvaamaan kohtuulliseksi katsottu korvaus kuuden (6) kuukauden ajalta.

Helsingin hovioikeuden 31.10.2011 antamassa ratkaisussa nro 3241 oli kyse tapauksesta, jossa vuokra-aikaa jäi vuokrasopimuksen oikeudettoman päättämisen jälkeen käyttämättä noin viisi (5) vuotta. Hovioikeus arvioi ensin, että vahinkoa voi todennäköisesti aiheutua noin 32 kuukaudelta. Tämän jälkeen hovioikeus kohtuullisti korvausta olosuhteiden ja kokonaisarvioinnin perusteella noin 20 kuukauden vuokraa vastaavaan määrään.

Edellä esitetyn ja apulaisprofessori Huplin lausunnon perusteella Selvittäjä on katsonut perustelluksi huomioida saneerausohjelmaehdotuksessa velkojien vahingonkorvausvaatimukset 18 kuukauden vuokramääriä vastaavilta osin siten, että vahingon määrää vähentävät Yhtiön kanssa tehdyt uudet vuokrasopimukset sekä muut kyseessä olevia tiloja koskevat uudet tai siirretyt vuokrasopimukset, joista vuokranantajavelkoja saa tuloja (nettomääräinen vahinko). Edellä mainittu 18 kuukauden ajanjakso alkaa irtisanotun vuokrasopimuksen päättymisestä.

Seuraavat velkojat ovat vaatineet ~~saneerausohjelmaehdotuksen määräpäivään mennessä~~ vahingonkorvausta vuokrasopimuksen päättämisestä aiheutuneesta vahingosta:

VUOKRANANTAJA / ALIVUOKRALAINEN JA VUOKRAKOHDE	VELKOJAN VAATIMUS / RIITAINEN	OHJELMASSA HUOMIOITAVA KORVAUKSEN MÄÄRÄ 18 KK
Takomotie / Nordika II SHQ Oy	14.500.000 euroa	1.182.438 euroa
Tapiola / LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky ja Tapiolan Toimitalo Oy	43.398.160 euroa	3.452.017 euroa
Jumbo / Rodareal Oy ja Vantaan Valo Ky	7.234.027,50 euroa	1.409.561 euroa
Turku / Keva	Sovintosopimuksella sovittu	2.560.798 euroa
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	7.171.462,55 euroa	0,00 euroa (Vahinkoarviolaskelman tekeminen ei ole ollut vielä mahdollista katesopimuksen puuttuessa. Vahingon määrä arvioidaan mahdollisimman pian.)
Kiinteistö Oy Helsingin Rautatalon omistajat	117.918,36 euroa	117.918,36 euroa
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy	6.495.390 euroa	0,00 euroa
Turun Osuuskauppa	4.006.056 euroa	0,00 euroa
Pirkanmaan Osuuskauppa	5.354.000 euroa	0,00 euroa
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia	11.900.000 euroa	2.833.296 euroa
Kauppakeskus Hansa Ky (Exilion Management Oy)	9.807.514,43 euroa	141.487 euroa
Tampereen Seudun Osuuspankki	17.740.480,40 euroa	1.953.458 euroa

#15290607v1

Kyseiset vahingonkorvaukset huomioidaan saneerausohjelmassa ehdollisina Selvittäjän ja Yhtiön arviolaskelmaan 18 kuukaudelta aiheutuvaan vahingon määrään perustuen ja tämän ylittävältä osalta riitaisina, ehdollisina ja enimmäismääräisinä saatavina. Velkojan oikeus vahingonkorvaukseen määräytyy todellisen vahingon perusteella, ja sen määrää voidaan tarkastaa myöhemmin. Laskentaperusteena on kuitenkin aina lopulta toteutuva 18 kuukauden ajalla aiheutunut vahinko irtisanotun vuokrasopimuksen päättymisestä alkaen.

Selvittäjä / Valvoja tarkastaa arviolaskelman vuokranantajavelkojen vahingosta ja toteaa kullekin vuokranantajalle toteutuneen vahingon riidattoman määrän 18 kuukauden ajalta, kun 18 kuukautta on kulunut vuokrasopimuksen päättymisestä. Tälle osalle riidatonta saneeraussaatavaa ryhdytään toteuttamaan viipymättä saneerausohjelman määräyksiä osakekonversiosta ja maksuohjelman mukaisia maksuja. Velkojalla on oikeus vaihtaa tämän maksuohjelman kohdan 14.5.2 mukaiset riidatonta

saneeraussaatavaa koskevat suoritukset kohdan 14.5.4 mukaiseen Yhtiön liikkeeseen laskemaan Vakuudelliseen Joukkovelkakirjalainaan euro eurosta.

Mikäli ehdollisen ja enimmäismääräisen vahingonkorvausvelan lopullinen määrä on saneerausohjelmassa ja maksuohjelmassa esitettyä pienempi, sovelletaan velan määrän leikkausta lopulliseen määrään. Vastaavasti, mikäli ehdollisen ja enimmäismääräisen vahingonkorvausvelan lopullinen määrä on saneerausohjelmassa ja maksuohjelmassa hyväksyttyä korvauksen määrää suurempi, sovelletaan velan määrän leikkausta lopulliseen määrään. Katso myös jäljempänä kohta 20.3(iii).

Selvittäjä on pyytänyt käräjäoikeutta osoittamaan riitaiset vahingonkorvausvelkoja koskevat erimielisyydet erilliseen prosessiin. Selvityksen vuoksi, Selvittäjä ei tulkitse kenenkään velkojan ennakkoon antamaa saneerausohjelmaehdotuksen hyväksyvää kannanottoa velkojan kannanotoksi tämän lopullisen saneerausvelan määrästä tai perusteesta, eikä vahvistukseksi siitä, että velkoja olisi samaa mieltä Selvittäjän kanssa keskeneräisestä riita-asiasta tai riitaisen saatavan lopullisesta määrästä.

Selvittäjä toteaa vielä, että tässä kohdassa käsiteltyjen vahingonkorvausten lopulliset määrät vahvistettaneen erillisissä prosesseissa. Mikäli vahingon määräksi vahvistetaan muu kuin Selvittäjän ja myöhemmin 18 kuukauden jälkeen vuokrasopimuksen päättymisestä, Valvojan arvioima määrä, tullaan saneerausohjelmaa ja maksuohjelmaa muuttamaan kunkin velkojan osalta vahvistetun saneerausvelan määrän mukaisesti.

14.9.3 HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, Turun Osuuskauppa ja Pirkanmaan Osuuskauppa

HOK-Elanto on ilmoittanut kirjeellä 1.12.2020, että sille on aiheutunut vahinkoa aikanaan ostamansa liiketoiminnan arvon menettämisen muodossa Yhtiön Tapiolan kauppakeskuksessa (Ainoa) tapahtuneen päävuokrasopimuksen irtisanomisen johdosta. Koska irtisanomisen myötä päättyi myös alivuokrasopimus Food Market Herkku Tapiolan osalta, tulee HOK-Elannolle aiheutumaan vahinkoa myös vuokra- ja maksuerotuksesta ja muista lisäkuluista asiaan liittyen. Vaatimuksen mukaan Yhtiön tulee korvata täysimääräisenä vuokrasopimusten kustannusten välisen erotuksen aiheuttama vahinko vuoteen 2032 asti 1.625.390 euroa sekä liikearvon menetyksenä 4.870.000 euroa eli yhteensä 6.495.390 euron suuruinen vahinko **viivästyskorkoineen** HOK-Elannolle. Yhtiön korvausvelvollisuus ei HOK-Elannon mukaan rajoitu alivuokrasuhteen päättymiseen, vaan se perustuu liiketoimintakauppaan perustuvan pitkäaikaisen ja laajan sopimuskokonaisuuden rikkomiseen, josta aiheutunut vahinko ei myöskään ole yrityssaneerauslain tarkoittamalla tavalla saneerausvelkaa.

HOK-Elantoa edustava asiamies on myös ilmoittanut, että Yhtiön tulee täysimääräisenä korvata myös sopimusrikkomuksesta Turussa Turun Osuuskaupalle aiheutunut vahinko. Turun Osuuskaupan alivuokrasopimus Turussa päättyi 24.1.2021. Koska kaikki irtisanomiseen liittyvät toimenpiteet eivät vielä ole varmistuneet, niin vahingon määrä ei ole vielä yksilöitävissä. Turun Osuuskaupan puolesta esitetty vaatimus on ilmoitettu tässä vaiheessa enimmäismääräisenä vahingonkorvausvaatimuksena **4.006.056 ~~5.000.000~~ euroa** lisättyinä viivästyskoroilla **ja kuluilla**. Velkojan näkemys on, että vahingonkorvausvaatimus ei ole YSL 3 §:n mukaista saneerausvelkaa.

Yhtiö on irtisanonut vuokrasopimuksensa Tampereen tavaratalossa 10.12.2020, mikä vastaavasti päättää alivuokrasopimuksen Tampereen Food Market Herkun osalta. HOK-Elantoa edustava asiamies on ilmoittanut 11.12.2020, että koska kaikki irtisanomiseen liittyvät toimenpiteet eivät vielä ole varmistuneet, ei aiheutuneen vahingon määrä myöskään ole vielä yksilöitävissä. Pirkanmaan Osuuskaupan puolesta esitetty vaatimus on ilmoitettu tässä vaiheessa ehdollisena ja enimmäismääräisenä vahingonkorvausvaatimuksena **5.354.000 ~~5.300.000~~ euroa** lisättyinä viivästyskoroilla **ja kuluilla**. Tampereen vuokrasopimuksen mahdollisesta jatkosta riippuen vahinko tulee koostumaan irtisanotun alivuokrasopimuksen ja uuden vuokrasopimuksen vuokra- ja maksuerotuksesta ja muista lisäkuluista asiaan liittyen, liiketoimintakaupan mukaisen liikearvon menettämisestä, toiminnan lopettamisesta aiheutuvista kuluista mukaan lukien henkilöstökulut, menetetyistä investoinneista ja muista

vahingosta. Velkojan näkemys on, että vahingonkorvausvaatimus ei ole YSL 3 §:n mukaista saneerausvelkaa.

Yhtiö pitää esitettyjä korvausvaatimuksia perusteettomina. Yhtiön mukaan 29.6.2017 allekirjoitettu Stockmann Herkku -liiketoiminnan kauppa liitännäissopimuksineen ei sisällä mitään ehtoa, johon S-ryhmä tai siihen kuuluvat eri osuuskaupat voisivat perustaa nyt vaatimuksia mahdollisesti menettämästään liikearvosta eikä tällaisia vaatimuksia ole Yhtiölle ennen syksyä 2020 esitetty. Osapuolten välinen pitkäaikaiseksi sovittu yhteistyösopimus, jonka S-ryhmä on asiamiehensä kirjeellä 1.12.2020 todennut päättyneeksi ei myöskään sisällä ehtoja, joita Yhtiö katsoisi rikkoneensa. Yhtiö on käyttänyt yrityssaneerauslakiin perustuvaa erityistä oikeutta irtisanoa omat vuokrasopimuksensa, jolloin myös alivuokrasopimukset päättyvät päävuokralaisen ilmoituksesta ilman irtisanomista. Yhtiön käsitys, jota hankitut oikeudelliset arviot tukevat, on ettei alivuokrasopimusten päättymiseen sisälly mitään vastuuta, joka suuruusluokaltaan vastaisi sille nyt esitettyjä vaatimuksia. Tällaista vastuuta ei Yhtiön käsityksen mukaan synny myöskään minkään muun sopimusehdon, lain tai Yhtiön väitetyn tuottamuksen perusteella. Niin ikään Yhtiön käsitys hankittuun selvitykseen perustuen on, että Yhtiön mahdollinen korvausvastuu on edellä tarkoitettua saneerausvelkaa.

Mikäli esitetyt vaatimukset johtavat oikeudenkäynteihin Yhtiötä vastaan, tulee Yhtiö esittämään vastavaatimuksia liittyen S-ryhmän ja mainittujen osuuskauppojen toimintaan Stockmann Herkku -liiketoiminnan haltuunottoon ja yrityskaupan yhteydessä tehdyn yhteistyösopimuksen ehtoihin. Yhteistyösopimuksessa S-ryhmä ilmoitti tarkoituksensa kehittää entistä vetovoimaisempi premium-luokan ruokakaupakonsepti asiakasvirtojen (ns. foot fall) varmistamiseksi ja kasvattamiseksi tavarataloissa osapuolten yhteiseksi eduksi. Yhtiö pitää perusteltuna harkita mahdollisen oikeudenkäynnin yhteydessä tavanmukaisena toimenpiteenä sen selvittämistä, onko S-ryhmän toiminta yhteistyösopimuksen voimassa ollessa perustanut sille oikeudellisen vastuun Yhtiön kärsimästä asiakaskadosta ja taloudellisesta vahingosta. Yhtiö on esittänyt vahingonkorvausvaatimuksen perusteen S-ryhmälle, mutta ei ole vielä täsmentänyt sitä numeraalisesti eikä esittänyt enimmäisvaatimusta.

Selvittäjä toteaa, että YSL 27 § 1 momentin nojalla tapahtuvien vuokrasopimusten irtisanomisten myötä päättyvät myös samoja tiloja koskevat Yhtiön alivuokrasopimukset ja että näistä alivuokrasopimusten päättymisestä aiheutuvat korvausvastuut ovat saneerausvelkaa. Apulaisprofessori Tuomas Hupli on 15.5.2020 antamassaan yrityssaneerauksessa olevan velallisen vuokrasopimuksia koskevassa asiantuntijalausunnossa todennut, että:

Insolvenssioikeudellisesti arvioituna alivuokrasuhteen päättymisen ex lege tarkoittaa ensinnäkin sitä, että kyseessä ei ole uusi disponointi, joka perustaisi saneerausmenettelyn aikana syntyneen uuden korvaus- tai muun velkasuhteen alivuokranantajan (saneerausvelallisen) ja alivuokralaisen välille. Koska päävuokranantajalla ei ole oikeutta saada mitään korvausta uutena velkana, velkojen yhdenvertaisuus edellyttää, että myös alivuokralaisille voi syntyä ainoastaan saneerausvelkana maksettavaa korvaussaatavaa. Päinvastainen tulkinta johtaisi siihen, että YSL 27.1 §:n tarkoitus vaarantuisi vakavasti; säännöksen tarkoituksena ei voi olla se, että vapautuakseen pitkäkestoisia kustannuksia aiheuttavista vuokrasopimuksista saneerausvelallisen olisi maksettava uusina velkoina alivuokralaisten korvausvaatimuksia.

Lisäksi apulaisprofessori Tuomas Hupli on 14.7.2020 antamassaan yrityssaneerauksessa olevan velallisen vuokrasopimuksia ja takausvastuita koskevassa asiantuntijalausunnossa todennut, että

Päävuokrasuhteen päättymisestä aiheutuva alivuokrasopimuksen lakkaaminen perustaa alivuokralaiselle korvaussaatavan, joka on vuokranantajan (saneerausvelallisen) saneerausvelkaa.

14.9.4 Barona Kauppa Oy ja Barona Logistiikka Oy

Barona-yhtiöt ovat 31.12.2020 edustajansa antamalla ilmoituksella luopuneet vaatimuksestaan, että osa Barona-yhtiöiden saatavista tulisi maksaa YSL 18 § 2 momentin 1 kohdan mukaisen maksuikieltopoikkeuksen perusteella. Barona-yhtiöiden saatavat ilmenevät kokonaisuudessaan liitteen 13 osto- ja muissa veloissa. Selostus aikaisemmasta riitaisuudesta on poistettu tästä kohdasta.

14.9.5 Aimo Park Finland Oy

Aimo Parkin edustaja on 5.1.2021 ilmoittanut, että Aimo Park hyväksyy Selvittäjän saneerausohjelmaehdotuksessa esittämän näkemyksen siitä, että Aimo Parkin saatava kokonaisuudessaan on saneerausvelkaa. Aimo Parkin saatava ilmenee liitteen 13 osto- ja muissa veloissa. Selostus aikaisemmasta riitaisuudesta on poistettu tästä kohdasta.

14.10 Ehdolliset ja enimmäismääräiset saneerausvelat

Yhtiöllä on ehdollinen ja enimmäismääräinen saneerausvelka Danske Bank A/S:lle takausvastuisiin perustuen. Danske Bank A/S:n ehdollinen ja enimmäismääräinen takaussaatava on huomioitu saneerausohjelmassa kokonaan ehdollisena (katso myös jäljempänä kohta 14.12). **Helsingin Seudun Liikenne (HSL) on saanut suorituksen 7.097,73 euron suuruiselle saneeraussaatavalleen Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen myöntämästä 30.000 euron suuruisesta pankkitakauksesta 8.1.2021. Takaajan tekemän maksusuorituksen seurauksena HSL:n sijaan saneerausvelkojaksi tulee Danske Bank A/S. Muutos ilmenee liitteestä 13.**

Yhtiöllä on ehdollinen ja enimmäismääräinen saneerausvelka Työllisyysrahastolle (työttömyysvakuutusmaksu- ja omavastuumaksusaatavat sekä työsuhteen päättymisriitasaatavat). Työllisyysrahaston ehdollisesta ja enimmäismääräisestä saatavasta on huomioitu saneerausohjelmaehdotuksessa yhteensä 450.000 euron osuus. Yhtiö on arvioinut, että omavastuumaksujen osalta toteutuva saneerausvelan määrä on noin 215.000 euroa. Yhtiö on lisäksi arvioinut, että vaikka edellä mainittu määrä kasvaisi ennalta-arvaamattomien tapahtumien vuoksi, saneerausvelan määrä ei kuitenkaan voisi ylittää 450.000 euroa.

Yhtiön ehdollinen ennakkomaksuihin perustuva vuokravakuusvelka Aimo Parkille 620.925,00 euroa (sis. alv) on realisoitunut, kun Yhtiö on irtisanonut kaikki pysäköintilaitosten vuokrasopimukset, joissa Aimo Park on ollut alivuokralainen. Edellä kohdassa 14.9.5 todetusti Aimo Parkin saatava ilmenee kokonaisuudessaan liitteen 13 osto- ja muissa veloissa.

Niin kutsutun Kirjatalon omistaja ECR Finland Investment I Oy on esittänyt saneerausmenettelyssä ehdollisen yhteensä 223.800 euron suuruisen vaatimuksen. Vaatimus perustuu vuonna 2018 Kirjatalon kaupan yhteydessä tehdyn kustannusten jakoa koskevan sopimuksen velvoitteita, joiden mukaisesti Yhtiö on sitoutunut yhteistyössä velkojan kanssa maksamaan Kirjatalon ja Yhtiön omistaman kiinteistön teknisen eriyttämisen kustannuksia. Velkojan näkemyksen mukaan Yhtiön velka sille ei ole saneerausvelkaa vaan menettelyn aikaista velkaa. Velkoja myös toteaa, että Yhtiö on sopimusrikkomuksessa, koska ei ole suostunut vastaamaan teknistä eriyttämistä koskevia sopimusvelvoitteitaan.

Yhtiö on irtisanonut 24.11.2020 Kevan ja Yhtiön välisen vuokrasopimuksen Turun tavaratalon tiloja koskien YSL 27 § 1 momentin perusteella. KEVA ja Yhtiö ovat tehneet Selvittäjän hyväksymän sovintosopimuksen, jonka mukaisesti määräytyvä YSL 27.4 §:n mukainen korvausvelka on merkitty liitteeseen 13. Sovitun korvauksen määrä perustuu vanhan vuokrasopimuksen ja Kevan ja Yhtiön tekemän uuden vuokrasopimuksen (katesopimus) mukaisten vuokrien erotukseen, josta vähennetään muut Kevan vanhan vuokrasopimuksen tarkoittamista tiloista saamat vuokratulot. Sanottu korvaus lasketaan vanhan vuokrasopimuksen päättymistä seuraavien yhteensä 18 kuukauden ajalta. Tehdyn sovintosopimuksen mukaan saneerausvelkaa Kevalle tarkastetaan lopullisesti toteutuvan 18

kuukauden vahingon perusteella muun muassa sen mukaan, miten korvausta koskevien laskelmien perusteena oleva liikevaihtosidonnainen vuokra täsmentyy myöhemmin. Tästä syystä saneerausvelka Kevalle on merkitty määrältään ehdolliseksi.

Yhtiö on irtisanonut 9.12.2020 Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja Yhtiön välisen vuokrasopimuksen Helsingin keskustan tavaratalon pysäköintilaitosta koskien YSL 27 § 1 momentin perusteella. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on toimittanut Yhtiölle ja Selvittäjälle 11.12.2020 7.171.462,55 euron suuruisen ehdollisen ja enimmäismääräisen korvausvaatimuksen, joka perustuu 18 kuukauden pääomavuokraa ja vuokralaisen muiden kulujen korvausvastuuta koskevaan laskelmaan. Vaatimus on merkitty myös saneerausohjelmaehdotuksen liitteeseen 13. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Yhtiö eivät ole vielä **ehdottaneet aloittaa käyntejä** neuvotteluja korvausvelan lopullisesta määrästä. Varma ja Yhtiö eivät myöskään ole vielä kyenneet arvioimaan korvausvastuuta vähentävien seikkojen vaikutusta, koska pysäköintilaitoksen katesopimusta ei ole vielä tehty.

Useilla vuokranantajavelkojilla, joiden vuokrasopimukset Yhtiö on irtisanonut tai tulee irtisanomaan YSL 27 § 1 momentin nojalla on YSL 27 §:n mukainen joko ehdollinen tai ehdollinen ja enimmäismääräinen korvaussaatava. Kyseisillä velkojilla on myös riidattomia saneeraussaatavia. Katso edellä oleva kohta 14.9.2.

Ehdollisiin ja enimmäismääräisiin saneerausvelkoihin sovelletaan samoja velkajärjestelytoimenpiteitä kuin vakuudellisiin tai vakuudettomiin velkoihin.

Ehdollisten ja enimmäismääräisten vuokranantajien ja alivuokralaisten **saneerausvelkojen riidattomalle osuudelle maksetaan** maksuohjelmassa suorituksia edellä kohdassa 14.9.2 todetun Selvittäjän ilmoittaman ja **Valvojan tarkastaman** saatavan määrän mukaisesti, **kun 18 kuukautta on kulunut vuokranantajavelkojen vuokrasopimuksen päättymisestä ja todellinen vuokranantajan vahinko on tullut selvitettyksi**. Yhtiön tulee varata saataville kohdistetut suoritukset maksettavaksi **riidattomien** saatavien tultua lopullisesti **selvitetyksi**. Ehdollisille ja enimmäismääräisille **riidanalaisille tai realisoitumattomille** saneerausveloille ei kuitenkaan suoriteta mitään maksua ennen kuin saadaan luotettava selvitys niiden lopullisesta määrästä. **Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdassa 14.9.2 todetun mukaisesti myös osakekonversiomahdollisuus saatavan 20 % osuudelta ja maksuohjelman vaihtoehtona oleva Vakuudellinen Joukkovelkakirjalaina soveltuvat 80 % osuuteen ehdollisesta saneerausvelasta sen riidattomaksi katsotulta osalta.**

Mikäli ehdollisen ja enimmäismääräisen saneerausvelan lopullinen määrä on saneerausohjelmassa ja maksuohjelmassa esitettyä pienempi, sovelletaan velan määrän leikkausta lopulliseen määrään. Vastaavasti, mikäli ehdollisen ja enimmäismääräisen saneerausvelan lopullinen määrä on saneerausohjelmassa ja maksuohjelmassa hyväksyttyä korvauksen määrää suurempi, sovelletaan velan määrän leikkausta lopulliseen määrään. Katso myös alla kohta 20.3 (iii).

Ehdollisille ja enimmäismääräisille saneerausveloille aletaan maksaa suorituksia sitä päivää seuraavana maksuohjelman mukaisena vakuudettomien velkojen maksupäivänä, jona velkoja on vahvistanut Yhtiölle ja valvojalle saatavansa lopullisen määrän ja valvoja on sen hyväksynyt tai kun saatavan määrä on vahvistettu lainvoimaisella tuomiolla. **Vuokranantajavelkojen riidattomille vahingonkorvausveloille aletaan maksaa suorituksia sitä päivää seuraavana maksuohjelman mukaisena vakuudettomien velkojen maksupäivänä, jona Valvoja on todennut ja hyväksynyt vuokranantajavelkojalle 18 kuukauden aikana aiheutuneen vahingon riidattoman määrän.** Tällöin ensimmäisen maksusuorituksen yhteydessä maksetaan myös aikaisemmat mahdolliset maksuohjelman mukaiset suoritukset vahvistetulle **tai riidattomalle** saneerausvelan määrälle. Mikäli ehdollisen ja enimmäismääräisen saneerausvelan lopullinen määrä ei ole selvillä maksuohjelman viimeisenä vakuudettomien velkojen maksupäivänä, Yhtiö ja Valvoja sopivat kunkin tällaisen velkojan kanssa erikseen velan takaisinmaksusta.

14.11 Tuntemattomat velat

Saneerausvelka, jota ei velallinen eikä YSL 71 § 1 momentin 3 kohdan mukaisesti velkoja itse ole menettelyssä ilmoittanut ja joka ei muuten ole tullut Selvittäjän tietoon ennen saneerausohjelman vahvistamista, lakkaa, kun saneerausohjelma vahvistetaan, jollei saneerausohjelmassa toisin määrätä. Velka ei kuitenkaan lakkaa, jos se ei ollut eikä sen pitänytkään olla velkojan tiedossa eikä velka ole tullut Selvittäjän tietoon ennen ohjelman vahvistamista. Velkojalla, jolla on saatavastaan esinevakuus, on edellä sanotun estämättä oikeus periä saatavansa vakuuden arvosta.

Selvät ja riidattomat saneerausvelat, jotka eivät ole syystä tai toisesta huomioituna saneerausohjelmassa sen vahvistamisen hetkellä, eivät lakkaa olemasta, vaan niitä velan perusteella ja määrän vahvistamisen jälkeen käsitellään velkajärjestelyssä samalla tavalla kuin muitakin samaan velkojaryhmään kuuluvia velkoja. Jos tuntemattomia saneerausvelkoja ilmenee saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen ja velkojen olemassaolo vahvistetaan, saneeraustuomioistuimelta voidaan hakea saneerausohjelman muuttamista jäljempänä kohdassa 20.3 määrättyllä tavalla (Konkurssiasian neuvottelukunnan suositus 17/6.11.2018).

14.12 Yhtiön antamat takaukset

Danske Bank A/S on ilmoittanut sillä olevan alla olevan taulukon mukaisten takauksien perusteella ehdollinen yhteensä 148.250,98 euron suuruinen saatava Yhtiöltä. **Helsingin Seudun Liikenne (HSL) on saanut takauksen perusteella suorituksen saneeraussaatavalleen. Kyseisen takauksen voimassaolo päättyy 3.2.2021, minkä jälkeen takausvastuiden määrä alenee 118.250,98 euroon, mikäli takauksen saaja ei esitä enempiä vaatimuksia takauksen perustella 3.2.2021 mennessä.**

Company	Guarantee no.	Type	Issued	Amount	Currency	EUR Amount per 9.12.	Expiry	Beneficiary
Stockmann Oyj Abp	17G0857430	Other guarantee	3.5.2017	30 000,00	EUR	30 000,00	3.2.2021	HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE
AB Lindex	05G0844402	Hyrresgaranti - Lease	14.2.2017	51 710,00	EUR	51 710,00	28.2.2022	Tirdzniecibas Centrs Pleskodale
AB Lindex	87G1159473	Customs guarantee	3.1.2020	60 000,00	GBP	66 540,98	Until further notice	HM Revenue & Customs
						148 250,98		

Muut velkojat eivät ole erikseen ilmoittaneet heillä olevista ehdollisista takaussaatavistaan. Yhtiön antamien tietojen mukaan Yhtiöllä on edellä kohdasta 6.3.9 ilmenevät takausvastuut. Takausten ehdot pysyvät ennallaan saneerausohjelman velkajärjestelystä huolimatta.

Käytännössä kaikki Yhtiön takausvastuut liittyvät Lindex-konsernin yhtiöiden puolesta annettuihin takauksiin, vuokratakauksiin ja takausten vastatakauksiin. Yhtiön saneerausohjelma perustuu siihen, että Lindex-konsernin liiketoimintaa jatketaan Stockmann-konsernin omistuksessa. Lindex-liittäneiden takausvastuiden realisoitumista pidetään erittäin epätodennäköisenä.

Takausvastuun perusteella mahdollisesti syntyviin velkoihin sovelletaan samoja velkajärjestelytoimenpiteitä kuin vakuudellisiin tai vakuudettomiin velkoihin sekä ehdollisiin ja enimmäismääräisiin velkoihin. Takauksiin perustuvilla saneerausveloilla kohdistetaan maksusuorituksia vasta, kun on saatu luotettava selvitys niiden lopullisesta määrästä.

14.13 Kolmansien asettamat takaukset ja takaajien asema

YSL 42.3 §:n mukaan, jos joku on takaussitoumuksen perusteella tai kanssavelallisena vastuussa tietyistä velasta, ohjelmassa tulee määrätä myös kyseisen henkilön maksuvelvollisuudesta velkojalle. Jos velan vakuutena on esinevakuusoikeus kolmannen henkilön omaisuuteen, ohjelmasta tulee ilmetä velkajärjestelyn vaikutus kyseisen henkilön vastuuseen.

Danske Bank A/S on antanut yhteensä 30.000 euron suuruisen takauksen Yhtiön veloitteiden puolesta Helsingin Seudun Liikenteelle (HSL). Takauksen ehdot pysyvät ennallaan saneerausohjelman velkajärjestelystä huolimatta. **Velkojan 8.1.2021 antaman ilmoituksen mukaan velkoja on saanut suorituksen Yhtiön saneerausvelalle takaajalta. Takaajan tekemän maksusuorituksen seurauksena HSL:n sijaan tulee Danske Bank A/S.**

Kukaan muu kolmas osapuoli ei ole asettanut esinevakuuksia tai antanut takauksia Yhtiön velvoitteiden tai sitoumusten puolesta.

YSL 25 § 1 momentin mukaisesti saneerausmenettelyn alkaminen ei estä saneerausvelan perimistä takaajalta taikka kolmannen henkilön asettaman vakuuden arvosta eikä irtisanomasta tai muuten eräännyttämistä velkaa takaajan tai edellä tarkoitetun vakuuden asettajan osalta, jos takaussitoumus on annettu tai vakuus asetettu liike- tai siihen rinnastettavassa toiminnassa. Mitä edellä on sanottu takaajasta, koskee myös kanssavelallista. Suorituksen vaatiminen takaajalta ei edellytä velalliseen kohdistettua eräännyttämistointia.

Mikäli saneerausvelkoja peritään takaajalta taikka kolmannen henkilön asettaman vakuuden arvosta, syntyy takaajalle regressisaatava Yhtiöltä. Takaaja tulee päävelkojan sijaan Yhtiön saneerausvelkojaksi päävelkojan etuoikeutta vastaavalla etuoikeudella siltä osin kuin regressisaatava oikeuttaa maksuun tämän maksuohjelman perusteella.

14.14 Kuittaukset

Velkojalla on YSL 19.3 §:n mukaisesti saneerausmenettelyn aikana oikeus käyttää saatavaansa kuittaukseen velalliselle menettelyn alkaessa olevaa velkaansa vastaan vastaavin perustein kuin konkurssissa.

Selvittäjän näkemyksen mukaan tietyille vakuusvelkojille on syntynyt oikeus kuitata johdannaissopimusten nettoutuksen perusteella Yhtiölle syntynyt velkansa saneeraussaataviaan vastaan. Johdannaisvastapuolet ovat eräännyttäneet johdannaissopimuksensa päättymään 6.4.2020. Johdannaissopimusten negatiivisesta nettoarvosta aiheutunut velka Yhtiölle, kokonaismäärältään 8.938.901,12 euroa, on ollut olemassa saneerausmenettelyn alkaessa ja kuittauskelpoinen saneeraussaatavia vastaan.

Yhtiö on saanut veronpalautusta vuosien 2010–2018 kiinteistöverojen osalta yhteensä 398.824,22 euroa (veronpalautus 387.533,45 euroa ja palautuksiin liittyviä korkoja 11.290,77 euroa). Verohallinto on käyttänyt veronpalautuksen saneerausvelan kuittaukseen, minkä jälkeen saneerausvelka Verohallinnolle on 2.249.431,09 euroa.

Saneerausmenettelyn aikana on tehty muutamia, euromääräisesti vähäisiä kuittauksia ostovelkojen ja Yhtiön välillä YSL:n mukaisin perustein, kun velkojan ja Yhtiön väliset velka-/saamissuhteet ovat perustuneet ajalle ennen saneerausmenettelyn alkamista, saamiset ovat olleet vastakkaisia ja samanlaisia. Tavarapalautuksia eli tavaralla kuittaamista ei ole sallittu velkojen yhdenvertaisen kohtelun perusteella. Yhtiön tavanomaisessa liiketoiminnassa syntyneiden hyvityslaskujen muodossa tapahtuvat vähäiset kuittaukset saneerausveloista ja niiden perusteet ovat tarkastettu Yhtiön taloushallinnon ja muun henkilökunnan toimesta saneerausvelkojen selvityksen yhteydessä. Yhtiön taloushallinto on sovitusti toimittanut luettelon Yhtiön hyväksyttäväksi katsomista velkojen kuittausvaatimuksista Selvittäjän hyväksyttäväksi, kun kuittaus on ylittänyt 1.000 euroa.

Konsernin sisäiset velat ja saamiset on netotettu syyskuussa 2020. Liitteessä 13 ilmenee netotuksen jälkeinen konsernivelkojen tilanne, kun myös takaisinsaannit ja muut peräytetyt konserniyhtiömaksut on huomioitu.

15 MUUT MÄÄRÄYKSET

15.1 Yhtiökokous, osakeannista ja osakeantivaltuutuksista päättäminen

Yhtiöllä on tämän saneerausohjelman toteuttamiseksi velvollisuus kutsua yhtiökokous koolle päättämään alla esitetystä suunnatusta osakeannista ja hallituksen valtuuttamisesta päättämään osakeannista viimeistään heti saneerausohjelman tultua vahvistetuksi Helsingin käräjäoikeudessa.

Yhtiökokous voidaan järjestää aikaisintaan kolme (3) viikkoa kokouskutsun julkaisemisen jälkeen tai siten, että yhtiökokouksen täsmäytyspäivä (kahdeksan arkipäivää ennen

yhtiökokousta) on aikaisintaan yhdeksän (9) päivää kutsun julkaisemisen jälkeen (Yhtiön yhtiöjärjestyksen 10 §).

Yhtiöllä on velvollisuus järjestettävässä yhtiökokouksessa ehdottaa, että:

Yhtiökokous päättää yhteensä enintään [●] Yhtiön uuden B-osakkeen suunnatusta annista (a) vakuudettoman velan velkojille siten, että merkintäoikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan (20 % osuus saatavasta) käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen ja (b) hybridilainan velkojille siten, että merkintäoikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan (50 % osuus saatavasta) käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen.

Merkintähinta (vaihtosuhte) sekä (a)- että (b)-annissa on Yhtiön B-osakkeen kaupankäyntivolyyymilla painotettu keskipurssi 8.4.–27.11.2020, joka on 0,9106 euroa.

Lisäksi Yhtiöllä on velvollisuus ehdottaa, että

Yhtiökokous päättää valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla hallitus voisi antaa enintään [●] kappaletta Yhtiön uutta B-osaketta. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen (suunnattu osakeanti) Yhtiön vahvistetun saneerausohjelman mukaisille ehdollisille ja riidanalaisille velkojen sekä saneerausohjelman kohtien [● ja ●] mukaan myöhemmin saneerausohjelman aikana määräytyville saneerausvelkojen velkojille.

Osakeannissa annettavaan merkintäoikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan (20 % osuus saatavasta) käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen. Merkintähinta (vaihtosuhte) annissa on Yhtiön B-osakkeen kaupankäyntivolyyymilla painotettu keskipurssi 8.4.–27.11.2020, joka on 0,9106 euroa.

Hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista.

Valtuutus on voimassa [●].1.2026 saakka.

Yllä mainittu velvollisuus päättää osakeantivaltuutuksesta tehdään sen turvaamiseksi, että kaikkien ehdollisten, enimmäismääräisten, epäselvien ja riitaisten velkojen velkojen oikeus osakekonversioon 20 % osuudella saatavastaan toteutuu saneerausohjelman keston aikana. Yhtiöllä on lisäksi velvollisuus kutsua (ylimääräinen) yhtiökokous koolle vuoden 2025 aikana päättämään uudesta vastaavasta hallitukselle annettavasta antivaltuutuksesta siten, että valtuutus on voimassa 30.4.2029 saakka.

Yhtiö suuntaa osakeannin velkojille tämän saneerausohjelman mukaisesti ja osakkeita merkitsevät velkojen edustajat edustamiensa velkojen puolesta ja lukuun. Saneerausohjelma ei edellytä muita osakeanteja kuin edellä luetellut vakuudettoman saneerausvelan ja hybridivelan konversioiden sekä mahdollisten ehdollisten ja riidanalaisten saneerausvelkojen edellyttämät osakeannit, mutta niitä voidaan saneerausohjelman aikana toteuttaa käypään hintaan Valvojan suostumuksella.

15.2 Muut yhtiöoikeudelliset päätökset

Yhtiön A- ja B-osakesarjat yhdistetään osana saneerausohjelmaa siten, että kullakin A-osakkeella saa 1,1 B-osaketta. Yhtiön on toteutettava osakesarjojen yhdistäminen samassa yhtiökokouksessa kohdan 15.1 mukaisen osakeannin kanssa.

Tämä osakesarjojen yhdistäminen tukee Yhtiön osakkeen likviditeettiä ja palvelee osaltaan myös Yhtiön jatkorahoitusmahdollisuuksia.

15.3 Kiinteistöomaisuuden realisointi ja realisointihinnan käyttö sekä realisointiprosessin valvonta

Yhtiöllä on velvollisuus järjestää Helsingin, Tallinnan ja Riikan tavaratalokiinteistöjen myynti kontrolloidulla huutokaupalla kustakin kiinteistöstä eniten tarjoavalle taholle. Yhtiön on pyrittävä saamaan kiinteistöistä paras mahdollinen markkinahinta. Kiinteistöjen realisoinnista saatavilla realisointituotoilla maksetaan ensisijaisesti vakuusvelkojen saatavat. Vakuusvelan maksuohjelma edellyttää maksujen suorittamista viimeistään 31.12.2022. Edellä mainitut kiinteistöt on myytävä 31.12.2021 mennessä saneerausohjelman raukeamisuhalla, ellei Valvoja perustellusta syystä anna lykkäystä myynnille enintään 31.12.2022 saakka.

Vakuuksien arvostuksessa on määritelty kullekin vakuutena olevalle tavaratalokiinteistölle yksilöllinen vakuusarvo, josta kokonaisvakuusarvo muodostuu. On todennäköistä, että kaikkia kiinteistöjä ei realisoita yhtä aikaa. Vähintään kunkin kiinteistön vakuusarvoa vastaava summa on maksettava Vakuusagentin ilmoittamalle tilille vakuusomaisuuden realisoinnin yhteydessä vakuuden vapauttamiseksi. Vakuusvelkojalla ei ole velvollisuutta luopua kyseisestä vakuusobjektista ja tehdä kaikkia vakuuden vapauttamiseen liittyviä toimenpiteitä, ellei vakuusarvoa vastaavaa määrää makseta Vakuusagentin määräämälle tilille. Realisointihinnan mahdollinen vakuusarvon ylittävä osuus maksetaan kokonaisuudessaan Vakuusagentin ilmoittamalle tilille niin kauan kuin mikään vakuusvelkojan saatava (vakuuden turvaava, vakuudeton osuus tai tämän saneerausohjelman mukainen korkosaatava) on maksamatta.

Vakuusvelkojen kaikkien saamisten (vakuusvelan pääoma ja sille kertynyt tämän saneerausohjelman mukainen korko sekä tavallisen velan osuus pääomaltaan) kattamisen jälkeen vakuusomaisuuden realisointihinnasta mahdollisesta ylijäävästä osuudesta, Yhtiön on käytettävä vähintään 80 % muiden tämän saneerausohjelman mukaisten maksusuoritusten ennaikaiseen suorittamiseen. Lopusta enintään 20 % realisointihinnasta ylijäävästä osuudesta tulee Yhtiön vapaasti käytettävää käyttöpääomaa.

Yhtiön on:

- (i) pidettävä Valvoja kopioituna mukana kaikessa sähköpostiliikenteessä ja muussa kirjeenvaihdossa vakuuksien realisointiin liittyen, kutsuttava Valvoja osallistumaan kaikkiin tapaamisiin sekä puhelin- ja muihin neuvotteluihin Yhtiön, sen neuvonantajien ja ostajakandidaattien välillä ja varattava Valvojalle oikeus kommentoida etukäteen ostajakandidaateille toimitettavia materiaaleja;
- (ii) kahden (2) viikon välein raportoitava kiinteistön realisointiprosessin seurantalavereissa työryhmälle, jonka muodostavat Valvoja ja tämän kiinteistötransaktioihin perehtynyt taloudellinen neuvonantaja ja enintään kolme (3) vakuusvelkojen nimeämää edustajaa; ja
- (iii) kunkin tavaratalokiinteistön osalta annettava Valvojalle tilaisuus hankkia fairness opinion taloudelliselta neuvonantajaltaan (x) vuokrasopimuksen ehdoista, joilla Yhtiö olisi jäämässä ko. myytävään kiinteistöön vuokralaiseksi ennen kuin Yhtiö luovuttaa sanottuja ehtoja ostajakandidaateille ja (y) lopullisesta kauppahinnasta ennen kuin Yhtiö allekirjoittaa ko. kiinteistöä koskevan sitovan esisopimuksen tai kauppakirjan.

Mikäli tässä kohdassa 15.3 koskevia määräyksiä ei noudateta, Valvoja voi vaatia saneerausohjelman raukeamista.

15.4 Vakuusvelalle maksettava korko

Yhtiö on maksanut vakuusvelalle korkoa ajalta 8.4.2020 lukien 300.000 euroa kuukaudessa. Yhtiö on aloittanut vakuusvelalle maksettavat menettelyn aikaiset korkomaksut 1.6.2020 ja suorittanut korkomaksut myös ajalta 8.4.-31.5.2020 myöhempien korkomaksuerien yhteydessä. Yhtiön on maksettava 1.12.2020 alkaen vakuusvelalle Täysimääräistä Korkoa kuukausittain kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä saneerausohjelman vahvistamispäivään saakka ja ajalta 8.4.2020–30.11.2020 maksamatta oleva Täysimääräisen Koron ja kuukausittain ko. ajanjaksolta tähän mennessä maksetun koron erotus 31.12.2021

mennessä niin monena yhtä suurena kuukausieränä kuin vuonna 2021 on täysiä kalenterikuukausia jäljellä tämän saneerausohjelman tultua käräjäoikeuden vahvistamaksi. Kukin korkoerä maksetaan kunkin kuukauden viimeisenä pankkipäivänä alkaen saneerausohjelman vahvistamista seuraavan kuukauden viimeisestä pankkipäivästä.

Vakuusvelan määrälle maksetaan vuotuista korkoa jokaisen vuoden viimeisenä pankkipäivänä, ensimmäisen kerran joulukuussa 2021. Vakuusvelalle maksettava korko on 1,2 % vuonna 2021 ja 1,4 % vuonna 2022.

15.5 Menettelyn aikaiset ja menettelyyn osallistumisesta aiheutuvat kustannukset

Eräät vakuusvelkojat ovat ilmoittaneet vaativansa saneeraukseen liittyvien luottokustannustensa korvaamista rahoitussopimusten mukaisesti. Näistä vaatimuksista on sittemmin luovuttu osana kokonaisneuvottelutulosta huomioiden kuitenkin, että vaatimukseen liittyvää juridista riitakysymystä ei ole ratkaistu osana tätä saneerausmenettelyä eikä vaateista luopumisella ole otettu kantaa riitakysymykseen. Menettelyn aikaisia tai saneerausmenettelyyn osallistumisesta aiheutuvia kustannuksia ei siten korvata kenellekään velkojalle (YSL 89 §).

15.6 Yhtiön konserniyhtiöiden rahoitukseen liittyvät määräykset

Yhtiö voi osana saneerausohjelmaa rahoittaa konserniyhtiöitä vain kohdan 15.11 mukaisesti.

Konserniyhtiörahoitus on toteutettava markkinaehtoisesti. Yhtiön hallituksen tehtävänä on huolellisuusveloitteensa mukaisesti rahoitusta toteutettaessa arvioida ja dokumentoida tytäryhtiörahoituksen tarkemmat ehdot, rahoituksen myöntämisen liiketaloudelliset perusteet Yhtiön näkökulmasta.

15.7 Määräykset hallituksen jäsenille, osakkeenomistajille ja lähipiirille maksettavista korvauksista

YSL 58 § kieltää jakamasta Yhtiön varoja omistajille saneerausohjelman toteuttamisen aikana lukuun ottamatta työn perusteella suoritettavaa ja saneerausohjelman mukaista vastiketta tai korvausta.

Yhtiön hallituksen jäsenet ovat asemansa perusteella Yhtiön toimintaan osallistuvia läheisiä.

Mikäli Yhtiön palvelukseen otetaan läheisiä, on palkkauksessa ja muissa työsuhde-eduissa noudatettava tehtävään lähinnä soveltuvan yleisen työehtosopimuksen mukaista palkka- ja etutasoa.

Mikäli Yhtiö hankkii ostopalveluita läheisiltä tai näiden omistamilta yhtiöiltä, on näiden palveluiden hinnoittelun oltava enintään vastaavalla tasolla kuin jos palvelu ostetaan täysin ulkopuoliselta palveluntarjoajalta. Yhtiön on varauduttava osoittamaan läheisten kanssa tehdyt sopimukset ja niiden markkinaehtoisuus tarvittaessa saneerausohjelman Valvojalle.

Yhtiön ja sen läheisyhtiöiden väliset veloitukset ja kaupankäynti tulee perustua alan yleiseen hinnoitteluun ja vastiketason (Arms length -periaate).

15.8 Määräys voittovarojen käytöstä ja osinkojen maksusta

Velallisen varoja ei saneerausohjelman vahvistamisen ja päättymisen välisenä aikana saa jakaa omistajille lukuun ottamatta YSL 42 § 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua, työn perusteella suoritettavaa ja ohjelman mukaista vastiketta tai korvausta.

Yhtiö ei saa jakaa osinkoja maksuohjelman toteuttamisen aikana.

15.9 Oikeus ennakaiseen velan takaisinmaksuun

Yhtiö voi halutessaan lyhentää saneerausohjelman mukaisia saneerausvelkojaan ennakaisesti. Saneerausvelkojen lyhennykset on kohdistettava tasapuolisesti

saneerausvelkojille näiden maksamatta olevien saneerausohjelmassa maksettaviksi määrättyjen saneerausvelkojen suhteessa

Yhtiöllä on halutessaan oikeus saada saneerausohjelma päättymään ennenaikaisesti maksamalla velkojille kaikki loput maksamatta olevat maksuohjelman mukaiset suoritukset. Ennenaikainen takaisinmaksu tulee tapahtua kaikille saneerausvelkojille yhtä aikaa, ellei jonkin saneerausvelkojan kanssa erikseen toisin sovita. Yhtiön tulee ilmoittaa Valvojalle saneerausohjelman ennenaikaisesta päättämisestä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen edellä mainittujen suoritusten tekemistä. Valvoja valvoo saneerausvelkojen mahdollisen ennenaikaisen takaisinmaksamisen.

Näin menetellen saneerausohjelma päättyy ennenaikaisesti ilman velkojen erillistä kuulemista.

15.10 Määräykset SSAB:n verovastuulle annettavasta vakuudesta

SSAB on hakenut muutosta jälkiveropäätökseen Ruotsissa paikalliselta muutoksenhakuasteelta (Kammarrätten i Göteborg). Muutoksenhakuasteessa vireillä oleva veroasia koskee SSAB:n oikeutta vähentää Ruotsin verotuksessa AB Lindexin osakkeiden kauppaa varten Yhtiöltä nostamansa etuyhteyslainan korkomenoja vuosina 2013–2017. Veroriidan intressi on pääomaltaan ja viivästyskoroiltaan noin 25,6 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi on todennäköistä, että vuosilta 2018–2019 SSAB:n verotus toimitetaan vastaavalla tavalla epäämällä korkomenojen vähennysoikeus johtaen noin 10,6 miljoonan euron verokustannuksiin. Näin ollen veroriidan intressin suuruus vuosilta 2013–2019 on yhteensä noin 36,5 miljoonaa euroa. Veroriidan käsittelyä muutoksenhakuasteessa on lykätty siihen saakka, kunnes Euroopan Unionin tuomioistuimien ratkaisut ennakkoratkaisupyynnön koskien Ruotsin korkovähennysjärjestelmää toisessa asiassa. Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisulla voi olla olennainen vaikutus nyt käsillä olevan veroriidan lopputulokseen. Mikäli Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisu ennakkoratkaisuasiana on verovelvollisyyteen, on SSAB:n verovalituksen myönteiselle ratkaisulle todennäköisesti hyvät edellytykset. Kielteinen Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisu sen sijaan todennäköisesti merkitsee, että myös SSAB:n valitus hylätään.

SSAB:n mahdollinen verovastuu on Ruotsin lain mukaan välittömästi ulosmitattavissa käynnissä olevasta muutoksenhausta huolimatta. Viimeisimmän asiassa annetun päätöksen mukaan Ruotsin verohallinto on edellyttänyt, että Yhtiö antaa mahdollisen verovastuun turvaamiseksi 36.5 miljoonan euron saatavaa turvaavan omavelkaisen vakuuden osana tätä saneerausohjelmaa.

Ellei Ruotsin verohallinto peruuta vaatimustaan vakuuden antamisesta, Yhtiö veloitetaan välittömästi saneerausohjelman tultua käräjäoikeuden vahvistamaksi antamaan Ruotsin verohallinnolle sen edellyttämän liitteen 15.10 mukaisen takauksen SSAB:n verovastuusta uhalla, että Valvoja voi muuten hakea ohjelman raukeamista kohdan 20.2 ja YSL 65 §:n mukaisesti.

Kyseessä ei siten ole saneerausmenettelyn aikainen velka.

Menettely on Yhtiön ja sen velkojen kannalta perusteltu, koska ilman sitä Yhtiö ei käytännössä voi saada Lindexin tulosta ja kassavirtaa käytettäväksi maksuohjelman mukaisiin suorituksiin.

15.11 Muut Valvojan suostumusta edellyttävät toimenpiteet – kovenantit

Yhtiö ei ilman Valvojan etukäteistä kirjallista suostumusta (itse ja Yhtiö vastaa siitä, ettei Yhtiön (välillisten tai välittömien) tytäryhtiöiden Oy Suomen Pääomarahoitus - Finlands Kapitalfinans Ab:n, Oy Hullut Päivät – Galna Dagar Ab:n, Stockmann Security Services Oy Ab:n, Stockmann AS:n, SIA Stockmannin, SIA "Stockmann Centrs":in, Stockmann Sverige AB:n, AB Lindexin sekä AB Lindexin tytäryhtiöiden puolesta) tee tässä kohdassa 15.11 mainittuja toimenpiteitä.

15.11.1 Liiketoimintajärjestelyt

Sovi sulautumisesta toisen yhtiön kanssa (sulautuvana tai vastaanottavana yhtiönä), lopeta liiketoimintaansa taikka luovu liiketoiminnan olennaisesta osasta lopettamisen, jakautumisen, liiketoimintasiirron tai liiketoimintakaupan kautta, tai muuta olennaisesti liiketoimintaansa yrityksen perustamisen tai yritysoston kautta taikka muulla tavoin, lukuun ottamatta:

- (a) sulautumisia konserniyhtiöiden välillä, joissa Yhtiö ei ole sulautuvana tai vastaanottavana yhtiönä;
- (b) Oy Suomen Pääomarahhoitus - Finlands Kapitalfinans Ab:n ja Oy Hullut Päivät – Galna Dagar Ab:n sulautumista Yhtiöön;
- (c) SIA "Stockmann Centrs":in jakautumista, jonka johdosta: (i) Yhtiö omistaa, sekä Yhtiön 11.12.2017 antama osakepantti tulee kattamaan, 100 % SIA "Stockmann Centrs" osakkeista; ja (ii) SIA "Stockmann Centrs" omistaa koko Riikan tavaratalokiinteistön;
- (d) liiketoimintamuutoksia, jotka ovat nimenomaisesti sovittu tässä saneerausohjelmassa;
- (e) Helsingissä, Tallinnassa ja Riikassa sijaitsevien tavaratalokiinteistöjen myyntiä ja takaisinvuokrausta tämän saneerausohjelman kohdan 15.3 mukaisesti; ja
- (f) kiinteistön myyntiä ja takaisinvuokrausta.

15.11.2 Omaisuuden luovutus

Luovuta, anna vuokralle tai muutoin siirrä omaisuuttaan (yhtenä transaktiona tai useiden transaktioiden ketjuna, riippumatta siitä, liittyvätkö ne toisiinsa, ja riippumatta siitä, onko transaktio vapaaehtoinen vai ei), lukuun ottamatta omaisuuden:

- (a) luovutusta, joka kuuluu tavanomaiseen päivittäiseen liiketoimintaan ja joka tehdään markkinaehtoisesti;
- (b) vaihtamista lajiltaan, arvoltaan ja laadultaan vastaavaan omaisuuteen;
- (c) luovutusta rahaksi koskien vanhentuneita tai tarpeettomia ajoneuvoja, välineitä ja laitteita;
- (d) luovutusta koskien Helsingissä, Tallinnassa ja Riikassa sijaitsevien tavaratalokiinteistöjen myyntiä ja takaisinvuokrausta tämän saneerausohjelman kohdan 15.3 mukaisesti; ja
- (e) luovutusta koskien liittyvän kiinteistön myyntiä ja takaisinvuokrausta.

15.11.3 Investoinnit

Tee investointeja tai yrityskauppoja liitteenä 13.2 olevan taulukon tason ylittäviltä osin. Tilikauden aikana käyttämättä jäänyt osuus voidaan käyttää seuraavina tilikausina.

15.11.4 Velkaantuminen

Ota uutta velkaa tai sitoudu johdannaisjärjestelyihin (joihin on ryhdytty kurssin tai hinnan muutoksista hyötymisen tai suojautumisen tarkoituksessa), lukuun ottamatta:

- (a) AB Lindexin velkaa, joka käytetään rahoitukseen, alisteisena sille, että velan ehdot eivät rajoita varojenjakoja tai suoritusten tekemistä Yhtiölle;

- (b) Yhtiön velkaa, joka käytetään kaikkien saneerausvelkojen takaisinmaksamiseen tämän saneerausohjelman mukaisesti;
- (c) tämän saneerausohjelman kohdan 14.5.4 mukaista Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa;
- (d) tavanomaiseen päivittäiseen liiketoimintaan kuuluvia ostovelkoja, jotka ovat markkinaehtoisia;
- (e) velkaa, joka syntyy AB Lindexille, Stockmann AS:lle, SIA Stockmannille ja Stockmann Security Services Oy Ab:lle kyseisten yhtiöiden ja Yhtiön välisestä konsernitilijärjestelystä johtuen, kuitenkin niin, että: (i) AB Lindexin velka Yhtiölle saa olla enintään 20 miljoonaa euroa; (ii) Stockmann AS:n velka Yhtiölle saa olla enintään kolme (3) miljoonaa euroa; (iii) SIA Stockmannin velka Yhtiölle saa olla enintään kolme (3) miljoonaa euroa; ja (iv) Stockmann Security Services Oy Ab:n velka Yhtiölle saa olla enintään 500.000 euroa, sekä (pois lukien SIA Stockmannin velka kolmen (3) vuoden ajan enintään 2.500.000 euron uudistusinvestoinnin tekemisestä) jokaisen kuuden (6) kuukauden ajanjakson sisällä (alkaen tämän saneerausohjelman vahvistamispäivästä) AB Lindexin, Stockmann AS:n, SIA Stockmannin ja Stockmann Security Services Oy Ab:n velka Yhtiölle tulee olla nolla (0) euroa vähintään viiden (5) päivän ajan. Kahden eri viiden (5) päivän ajanjakson välissä tulee olla vähintään kolme (3) kuukautta;
- (f) velkaa, joka syntyy Helsingissä, Tallinnassa ja Riikassa sijaitsevien tavaratalokiinteistöjen myynnin jälkeisestä takaisinvuokrauksesta;
- (g) velkaa, joka syntyy liittyvän: (i) kiinteistön myynnin jälkeisestä takaisinvuokrauksesta; ja (ii) laitteiston rahoitusjärjestelystä; ja
- (h) sitoutumista markkinaehtoiisiin johdannaisjärjestelyihin suojautumistarkoituksessa.

15.11.5 Lainat ja takaukset

Anna lainoja, takauksia tai muita sitoumuksia kolmansille osapuolille tai muille konserniyhtiöille, lukuun ottamatta:

- (a) tavanomaiseen päivittäiseen liiketoimintaan kuuluvia lainoja, takauksia tai muita sitoumuksia, jotka ovat markkinaehtoisia;
- (b) Yhtiön antamat lainat AB Lindexille, Stockmann AS:lle, SIA Stockmannille ja Stockmann Security Services Oy Ab:lle kyseisten yhtiöiden ja Yhtiön välisestä konsernitilijärjestelystä johtuen, kuitenkin niin, että Yhtiön saatava: (i) AB Lindexiltä saa olla enintään 20 miljoonaa euroa; (ii) Stockmann AS:ltä saa olla enintään kolme (3) miljoonaa euroa; (iii) SIA Stockmannilta saa olla enintään kolme (3) miljoonaa euroa; ja (iv) Stockmann Security Services Oy Ab:lta saa olla enintään 500,000 euroa, sekä (pois lukien Yhtiön saatava SIA Stockmannilta kolmen (3) vuoden ajan enintään 2.500.000 euron uudistusinvestoinnin tekemisestä) jokaisen kuuden (6) kuukauden ajanjakson sisällä (alkaen tämän saneerausohjelman vahvistamispäivästä) Yhtiön saatava AB Lindexiltä, Stockmann AS:ltä, SIA Stockmannilta ja Stockmann Security Services Oy Ab:lta tulee olla nolla (0) euroa vähintään viiden (5) päivän ajan. Kahden eri viiden (5) päivän ajanjakson välissä tulee olla vähintään kolme (3) kuukautta;
- (c) takausta, jonka Yhtiö on antanut Stockmann Sverige AB:n verovastuulle tämän saneerausohjelman kohdan 15.10 mukaisesti;
- (d) Helsingissä, Tallinnassa ja Riikassa sijaitsevien tavaratalokiinteistöjen myynnin jälkeisestä takaisinvuokrauksesta johtuen; ja
- (e) liittyvän: (i) kiinteistön myynnin jälkeisestä takaisinvuokrauksesta; ja (ii) laitteiston rahoitusjärjestelystä johtuen.

15.11.6 Vakuudet

Anna mitään vakuutta (joka rasittaisi nykyistä tai tulevaa varallisuutta, oikeuksia tai saatavia), lukuun ottamatta (ja huomioiden että AB Lindexin osakekannan panttaus tulee olla aina alisteinen Valvojan suostumukselle):

- (a) vakuutta, joka on annettu tämän saneerausohjelman kohdan 15.11.4 mukaisten velkojen ja johdannaisjärjestelyiden vakuudeksi;
- (b) Pari Passu Vakuutta ja Velkojen Välistä Sopimusta;
- (c) vakuutta, joka on annettu tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvien sopimusten mukaisten velvoitteiden suorittamisesta;
- (d) vakuutta, joka syntyy tämän saneerausohjelman kohdan 15.11.4 mukaisten johdannaisjärjestelyiden päättämisestä tai kuittauksesta;
- (e) vakuutta, joka syntyy suoraan lain nojalla; ja
- (f) vakuutta, joka syntyy pankille tavanomaisten pankkitiliehtojen nojalla.

15.11.7 Läheisyysuhteet

Tee oikeustoimia läheisyysuhteessa olevien henkilöiden kanssa (kuten kuvattu tämän saneerausohjelman kohdassa 5.4), pois lukien tämän saneerausohjelman kohdassa 15.7 kuvatun mukaisesti.

15.11.8 Insolvenssimenettelyt

Hakeudu konkurssiin, yrityssaneeraukseen, muuhun vastaavaan maksukyvyttömyysmenettelyyn tai selvitystilaan, jollei tähän ilmene velvollisuutta soveltuvan lain nojalla.

Mikäli tässä kohdassa 15.11 koskevia määräyksiä ei noudateta, Valvoja voi vaatia saneerausohjelman raukeamista.

16 EI LISÄSUORITUSVELVOLLISUUTTA

Tässä saneerausohjelmassa vakuudettomille velkojille on annettu oikeus konvertoida 20 % ja hybridivelkojille 50 % saatavistaan Yhtiön B-osakkeiksi (katso kohdat 14.4.2, 14.5.2 ja 14.7.2). Vakuudetonta velkaa ei siten ole varsinaisesti leikattu ja leikkauksen sijaan saatuihin listattuihin osakkeisiin liittyy likvidi arvo ja arvonnousun mahdollisuus. Tämä huomioiden määrätään, ettei velkojilla ole oikeutta mihinkään YSL 44 § 3 momentin mukaiseen lisäsuoritukseen.

17 SANEERAUSOHJELMAN KIELI

Tämä saneerausohjelmaehdotus on laadittu suomen kielellä. Ulkomaalaisille velkojille tullaan toimittamaan epävirallinen englanninkielinen käännös saneerausohjelmaehdotuksesta, jolla ei ole oikeudellista sitovuutta. Jos suomenkielisen saneerausohjelmaehdotuksen ja englanninkielisen käännöksen välillä ilmenee ristiriitaisuuksia tai tulkinnanvaraisuuksia, on suomenkielisen saneerausohjelmaehdotuksen sanamuoto aina ensisijainen ja määräävä.

III OSA, SANEERAUSOHJELMAN SEURANTA

18 SANEERAUSOHJELMAN VALVOJA JA VALVONTA

18.1 Valvoja ja Valvojan raportointi velkojille

Saneerausohjelman toteutumisen seuranta varten voidaan määrätä Valvoja, jonka toimikausi kestää saneerausohjelman toteuttamisen ajan. Valvojan rooliin kuuluu varmistaa saneerausohjelman toteutumisen seuranta ja velkojien tiedonsaanti koko saneerausohjelman ajan.

Velkojatoimikunta esittää Valvojaksi Selvittäjää. Selvittäjä on antanut suostumuksensa Valvojan tehtävään.

Valvojalla on oikeus osallistua Yhtiön ja tarvittaessa myös sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden hallitusten kokouksiin.

Valvoja voi tarpeen mukaan edellyttää Yhtiöltä muiden ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttöä ja hänellä on myös oikeus itse käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita saneerausohjelman toteutumisen ja Yhtiön taloudellisen tilanteen kehittymisen seurannassa. Valvojan ja Valvojan käyttämien asiantuntijoiden kustannuksista vastaa Yhtiö.

Yhtiö raportoi Valvojalle taloudellisesta tilanteesta ja saneerausohjelman toteuttamisesta kunkin vuosineljänneksen jälkeen. Yhtiö järjestää Valvojalle ja velkojatoimikunnalle vuosittaisen tapaamisen Yhtiön toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa, jossa käydään läpi muun muassa taloudellista tilannetta, taloudellisten ennusteiden toteutumista sekä saneerausohjelman toteuttamisen etenemistä.

Valvojan on annettava vuosittain tilikauden päättymisen jälkeen velkojille selonteko saneerausohjelman toteuttamisesta. Selonteko annetaan ensimmäisen kerran 31.12.2021 päättyvän tilikauden jälkeen. Selonteko annetaan kuukauden kuluessa siitä, kun Yhtiö on toimittanut Valvojalle vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen, mutta kuitenkin aina 31.5. mennessä. Selonteko toimitetaan velkojille, joiden saneerausvelan määrä ylittää 100.000 euroa. Muille velkojille selonteko toimitetaan erillisestä pyynnöstä. Saneerausohjelman päätyttyä Valvojan on annettava velkojille sekä Helsingin käräjäoikeudelle kirjallinen loppuselonteko ohjelman toteutumisesta sen koko keston ajalta.

18.2 Velkojatoimikunnan toimikauden jatkaminen

Velkojatoimikunnan toimikautta ehdotetaan jatkettavan, kunnes kaikki maksuohjelman mukaiset suoritukset on täysimääräisesti tehty ja Valvoja on antanut kohdan 18.1 mukaisesti loppuselontekonsa. Velkojatoimikunta kokoontuu neljä (4) kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen päätyttyä ja lisäksi tarpeen vaatiessa Valvojan tai velkojatoimikunnan jäsenen kutsusta. Seuraavien vakuusvelkojia edustavien velkojatoimikunnan jäsenten toimikauden ehdotetaan kuitenkin päättyvän, kun maksuohjelman mukaiset vakuusvelkasuoritukset on täysimääräisesti (korkoineen) tehty: (i) Kim Forsström, Mikko Haataja, Robert Sonck ja Ville Talasmäki; ja (ii) kun kohdan 15.1 mukaisen osakeannin osakkeet on merkitty ja luovutettu merkitsijöille: Allan Eriksén. Velkojatoimikunnan kokoonpanoa voidaan vastaavin tarkoituksenmukaisuusperusteiden pienentää saneerausohjelman aikana. YSL 10 §:n mukaan velkojatoimikunnassa on oltava vähintään kolme (3) jäsentä.

18.3 Määräys kirjanpito- ja maksutietojen toimittamisesta

Yhtiön on oma-aloitteisesti toimitettava Valvojan käyttöön ohjelman toteutumisen aikana saneerausvelkojille tapahtuvaa raportointia varten Yhtiön osavuosi- ja puolivuotiskatsaukset viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa edellä mainituista päivämääristä. Lisäksi Yhtiön on

annettava Valvojalle selvitys kulloinkin erääntyneiden saneerausvelkojen lyhennysten maksusta yhden (1) kuukauden kuluessa maksuohjelman mukaisesta eräpäivästä.

Lisäksi Yhtiön on toimitettava Valvojalle Yhtiön viimeinen, virallinen vahvistettu ja tilintarkastettu tilinpäätös liitteineen viimeistään neljän (4) kuukauden kuluttua kunkin tilikauden viimeisen päivän jälkeen.

18.4 Valvojan suostumusta edellyttävät toimenpiteet

Valvojan suostumusta edellyttävät toimenpiteet ilmenevät saneerausohjelman kohdasta 15. Valvoja voi vaatia saneerausohjelman raukeamista, mikäli Valvojan suostumusta ei ole hankittu ennen määrättyihin toimenpiteisiin ryhtymistä tai mikäli saneerausohjelman muita määräyksiä ei noudateta.

IV OSA, SANEERAUSOHJELMAN VAHVISTAMINEN JA VOIMASSAOLO

19 SANEERAUSOHJELMAN VAHVISTAMINEN

Helsingin käräjäoikeus päättää lopullisen saneerausohjelman vahvistamisesta yrityssaneerauslain mukaisessa järjestyksessä. Selvittäjä pyytää YSL 77 § 3 momenttiin viitaten, että käräjäoikeus vahvistaessaan tämän saneerausohjelmaehdotuksen saneerausohjelmaksi, määrää samalla, että sitä noudatetaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Selvittäjän käsityksen mukaan ohjelman vahvistamatta jättäminen voisi merkitä Yhtiön ajautumista konkurssimenettelyyn.

20 SANEERAUSOHJELMAN VOIMASSAOLO JA RAUKEAMINEN

20.1 Saneerausohjelman voimassaolo

Yhtiön saneerausohjelman maksuohjelma päättyy 30.4.2028.

Saneerausohjelman toteuttaminen siihen sisältyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen päättyy, kun saneerausohjelman mukaiset saneerausvelat on maksettu kaikille saneerausvelkojille. Tämä edellyttää myös, että ehdollisia ja enimmäismääräisiä saneerausvelkoja koskevat mahdolliset oikeudenkäynnit tai viranomaismenettelyt on lainvoimaisesti ratkaistu ja tällaisessa menettelyssä määritellylle saneerausvelalle on tehty suoritus. Edellytyksenä on lisäksi, että myös riitaisia saneerausvelkoja koskevat erimielisyydet ovat ratkaistu lainvoimaisella tuomiolla tai Valvojan vahvistamalla sovinnolla ja tällä tavalla määritellylle saneerausvelalle on tehty suoritus saneerausohjelman mukaisesti.

Saneerausohjelman maksuohjelman päättymisen jälkeen, saneerausohjelmalle määrätty Valvoja antaa velkojille ja käräjäoikeudelle YSL 62 §:ssä tarkoitetun loppuselonteon.

Saneerausohjelman oikeusvaikutukset, toteuttaminen, muuttaminen ja raukeaminen määräytyvät YSL 9 luvun säännösten mukaisesti.

20.2 Velkajärjestelyn ja saneerausohjelman raukeaminen

20.2.1 Velkajärjestelyn raukeaminen

Saneeraustuomioistuin voi määrätä saneerausohjelman mukaisen velkajärjestelyn raukeamaan YSL 64 § mukaisten tilanteiden lisäksi, mikäli:

- (i) Yhtiö panee täytäntöön toimenpiteitä, jotka ovat tämän saneerausohjelman vastaisia tai joihin ei ole tämän saneerausohjelman vaatimaa Valvojan tai velkojien suostumusta;
- (ii) Yhtiö jättää täytäntöön panematta Valvojan asettamassa määräajassa sellaisia toimenpiteitä, joita tämän saneerausohjelman perusteella on oikeus vaatia; tai
- (iii) mikäli Yhtiö laiminlyö saneerausohjelman ehtojen noudattamisen, eikä kehotuksista huolimatta korjaa sitä kohtuullisen lisäajan kuluessa.

Yllä mainittuun liittyvät vaatimuksen velkajärjestelyn raukeamisesta voi esittää Valvoja taikka velkoja oman saatavansa osalta.

Valvojalla on oikeus hakea saneerausohjelman mukaisen velkajärjestelyn raukeamista esimerkiksi saneerausohjelman mukaisen maksun viivästyessä, joko niiden velkojien osalta, joiden maksut ovat viivästyneet tai koko saneerausohjelman mukaisen velkajärjestelyn

raukeamista, mikäli ne saneerausvelkojat, joiden saatavat edustavat yli 50 % saneerausveloista niin vaativat.

Tarvittaessa Valvoja voi tehdä esityksen saneerausohjelman mukaisen velkajärjestelyn raukeamisesta, mikäli (i) saneerausohjelma ei voisi toteutua esimerkiksi liiketoiminnan heikon kannattavuuden vuoksi, (ii) Yhtiö lisävelkaantuu ohjelman toteuttamisen aikana, lukuun ottamatta normaalien maksuaikojen puitteissa maksettavia ostolaskuja ja mitä edellä on todettu kohdassa 15; tai (iii) Yhtiö jostakin syystä lopettaa liiketoimintansa.

Verohallinto, työeläkevakuutusyhtiö, Työllisyysrahasto tai vakuutusyhtiö, jolla on Yhtiöltä maksuohjelman mukainen lakisääteinen vakuutusmaksusaatava, voi hakea velkajärjestelyn raukeamista, mikäli Yhtiö laiminlyö lakisääteisten arvonnisäveron, työnantajasuoritusten valvontailmoitusten tai tulotietojen antamisen taikka oma-aloitteisten verojen oikea-aikaisen tilittämisen tai työeläkevakuutusmaksun tai työttömyysvakuutusmaksun taikka lakisääteisen tapaturmavakuutusmaksun suorittamisen eikä korjaa puutteita kohtuullisessa ajassa siitä, kun Verohallinto, työeläkevakuutusyhtiö tai vakuutusyhtiö on yksilöidysti kehottanut oikaisemaan kyseiset laiminlyönnit.

20.2.2 Saneerausohjelman raukeaminen

Saneerausohjelma raukeaa kokonaisuudessaan, mikäli Yhtiö asetetaan konkurssiin tai mikäli saneeraustuomioistuin muusta syystä päättää saneerausohjelman tai velkajärjestelyn raukeamisesta.

Erikseen todetaan, että saneerausohjelma voidaan YSL 65 §:n mukaisesti saneeraustuomioistuimen määräyksellä määrätä Valvojan tai velkojan vaatimuksesta raukeamaan, jos

- (i) ohjelman vahvistamisen jälkeen ilmenee seikkoja, jotka YSL 53 § 2 momentin mukaan olisivat estäneet saneerausohjelman vahvistamisen, jos ne olisivat tuolloin olleet tiedossa; tai
- (ii) Yhtiö on rikkonut saneerausohjelmaa suosiakseen jotakin velkojaa eikä rikkomus ole vähäinen.

Saneerausohjelma voidaan YSL 65 §:n mukaisten tilanteiden lisäksi määrätä raukeamaan Valvojan hakemuksesta, mikäli Yhtiö rikkoo olennaisesti saneerausohjelman mukaisia velvoitteitaan tai mikäli maksuohjelman mukaiset maksut viivästyvät yli kolme (3) kuukautta. Olennaisina saneerausohjelman rikkomuksina voidaan pitää muun muassa edellä kohdassa 15 kirjattujen määräysten rikkomista.

Jos saneerausohjelma määrätään raukeamaan, sen voimassaolo lakkaa ja velkojilla on samanlainen oikeus suoritukseen saneerausvelasta kuin jos saneerausohjelmaa ei olisi vahvistettu. Saneerausohjelman raukeaminen ei kuitenkaan vaikuta sen perusteella jo tehtyjen oikeustoimien pätevytyteen. Konkurssiin asettamisesta päättävä tuomioistuin voi myös erityisestä syystä määrätä YSL 66 § 2 momentin perusteella, ettei saneerausohjelma konkurssin vuoksi raukea, jos tähän on erityinen syy sen vuoksi, että pääosa saneerausveloista on jo ohjelman mukaisesti maksettu. Yhtiön ei kuitenkaan ole suoritettava vakuudettomalle velalle viivästyskorkoa maksuohjelman voimassaoloajalta, jollei tuomioistuin erityisestä syystä määrää toisin.

20.3 Saneerausohjelman muuttaminen

Vahvistetun saneerausohjelman muuttamisesta on voimassa, mitä YSL 63 §:ssä on todettu.

- (i) Vahvistetussa ohjelmassa olevan kirjoitus- tai laskuvirheen tai muun niihin rinnastettavan selvän virheen korjaamisesta on voimassa, mitä tuomion korjaamisesta säädetään. Sama on voimassa, jos velan määrä on velan lyhennyksen vuoksi tai muusta siihen rinnastettavasta syystä merkitty virheellisesti maksuohjelmaan.

Tuomioistuin voi myös oikaista ohjelmassa olevan muunlaisen virheen, jos ne, joiden asemaan asia vaikuttaa, siihen suostuvat.

- (ii) Vahvistetun ohjelman mukaisen velkajärjestelyn tai maksuohjelman sisältöä voidaan muuttaa sen velkojan suostumuksella, jonka oikeutta muutos loukkaa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos velkojan saatava on määrältään vähäinen eikä velkojan asema muutoksen vuoksi muutu olennaisesti.
- (iii) Jos saneerausvelan määrä tai velkojan oikeus vahvistetaan toisenlaiseksi kuin millaisena se on YSL 47 § 1 momentin nojalla otettu saneerausohjelmassa huomioon, ohjelmaa on velkojan tai Yhtiön vaatimuksesta muutettava sikäli kuin velkojan oikeutta koskeva ratkaisu vaikuttaa ohjelman mukaisen velkajärjestelyn tai maksuohjelman sisältöön. Sama on vastaavasti voimassa, jos velkojalle maksun takaisinsaannin vuoksi syntyy YSL 38 §:ssä tarkoitettu saatava tai ilmenee muu saneerausvelka, joka ei ole lakannut YSL 57 § 1 momentin nojalla. Maksuohjelmaa muutettaessa velkoja on velkajärjestelyissä asetettava yhdenvertaiseen asemaan muiden samassa asemassa olevien velkojen kanssa. Velkojan valinta merkitä Vakuudellista Joukkovelkakirjalainaa sitoo valinnan tehnyttä velkojaa myös tämän riidanalaisen, ehdollisen ja enimmäismääräisen saatavan osalta.

21 LOPUKSI

Selvittäjän näkemyksen mukaan tämä saneerausohjelma voi toteutuessaan mahdollistaa Yhtiön liiketoiminnan tervehdyttämisen ja kannattavan liiketoiminnan harjoittamisen. Yhtiö on saneerausmenettelyn aikana kyennyt selviytymään uusista maksuvelvoitteistaan. Taloudellisen ennusteen mukaan Yhtiön arvioidaan kykenevän maksamaan maksuohjelman mukaiset maksut. Tämä edellyttää tietenkin Yhtiöltä ja sen muodostamalta konsernilta onnistumista valitseman strategian toteutuksessa.

Suomalalainen yrityssaneerainsäädäntö on jäänyt selkeästi jälkeen kehityksestä pääkilpailijamaissa. Velkakonversiosäännösten puuttuminen YSL:sta ja normaalin talousteorian vastainen maksunsaantijärjestys vastaavat varsin huonosti velkojen perusteltuihin odotuksiin erityisesti silloin, kun velallinen on laajasti omistettu pörssi-yhtiö. Edellä mainitulla on systeemisiä vaikutuksia suomalaisen yritystodistus-, hybridi- ja joukkovelkakirjalainamarkkinaan.

Helsingissä, 1. päivänä helmikuuta 2020

#15290607v1
LAATI



Jyrki Tähtinen
asianajaja, Helsinki
Stockmann Oyj Abp:n selvittäjä

LIITTEET

- Liite 3.1 Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys 10.12.2020
- Liite 3.2 Konsernikaavio 7.12.2020
- Liite 6.6 Konkurssivertailulaskelma (SALASSA PIDETTÄVÄ)
- Liite 13 **Velkojen äänijako ja maksuohjelma oikaistu 1.2.2021** (SALASSA PIDETTÄVÄ)
- Liite 13.2 Taloudellinen ennuste vuosille 2021–2028 (SALASSA PIDETTÄVÄ)
- Liite 15.10 Ruotsin veroviranomaiselle annettavan omavelkaisen takauksen malli