

PBA COMPLAINT

On December 21, 2018, the Committee and the Oversight Board jointly filed a [complaint](#) against the Puerto Rico Public Buildings Authority (“PBA”), seeking a declaration that certain “lease” agreements between the PBA (as lessor) and certain agencies, departments, and municipalities of the Commonwealth (as lessees) are not true leases, but in fact are disguised financing mechanisms that effectively allow the Commonwealth to fund the purchase and improvement of the leased properties. Because the leases are not true leases, the “rent” due under the leases is not subject to priority payment under PROMESA and the Bankruptcy Code.

The PBA is an instrumentality of the Commonwealth created to issue bonds in connection with the acquisition, construction, and/or improvement of office space to be used by departments, agencies, and municipalities of the Commonwealth. Ostensibly, the PBA leases facilities to the public agencies, departments, and municipalities of the Commonwealth and these occupants in exchange make rent payments to the PBA.

The Committee believes, however, that these lease agreements are in fact parts of a financing structure that uses the proceeds of PBA-issued bonds to fund the purchase and improvement of property for the Commonwealth’s use.

Several factors illustrate that the payments made by the Commonwealth to the PBA are not true “rent” payments but are a means to pay for bond debt, including:

- the “rent” payments are not tied to market rent rates but instead to the amount due to pay PBA bonds;
- under certain subleases, the Commonwealth “rents” facilities it already owns;
- rent is due even if a property has been sold or destroyed; and
- the leases terminate on the date on which principal and interest payments on PBA bonds have been repaid.

The Committee and the Oversight Board are seeking a declaration that the payments due under these leases are not “rent” payments being made pursuant to true leases. Obtaining this declaration will ensure that more than \$600 million in “rent” that has accrued under the leases is not entitled to payment in full under PROMESA and the Bankruptcy Code but rather only gives rise to an unsecured

claim by the PBA against the Commonwealth. In short, the Committee and Oversight Board's complaint, if successful, will increase the amount of funds available for unsecured creditors.

DEMANDA EN CONTRA LA AEP

El 21 de diciembre de 2018, el Comité y la Junta de Supervisión conjuntamente presentaron una [demanda](#) en contra de la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), mediante la cual solicitan una declaración de que ciertos contratos de "arrendamiento" entre la AEP (como arrendador) y ciertas agencias, departamentos, y municipios del ELA (como arrendatarios) no son arrendamientos per se ("true leases"), sino mecanismos financieros disfrazados que permiten al ELA financiar la compra y las mejoras de las propiedades arrendadas. Debido a que los arrendamientos no son arrendamientos per se ("true leases"), la renta debida en virtud de los arrendamientos no es un pago con preferencia según PROMESA y el Código de Quiebras.

La AEP es una instrumentalidad del ELA, creada para emitir bonos en relación con la adquisición, construcción y/o mejoras de oficinas para ser utilizadas por los departamentos, agencias y municipios del ELA. Aparentemente, la AEP arrienda propiedades a agencias públicas, departamentos y municipios del ELA y éstos pagan renta a la AEP.

Sin embargo, el Comité cree que estos contratos de arrendamiento son parte de una estructura de financiamiento, la cual usa el producto de los bonos emitidos por la AEP para financiar la compra y mejoras de propiedades para uso del ELA.

Varios factores demuestran que los pagos hechos por el ELA a la AEP no son verdaderos pagos de arrendamiento ("true rent payments"), sino un medio para pagar la deuda de bonos, incluyendo:

- Los pagos de "renta" no están vinculados a las tasas de renta del mercado, sino al monto adeudado para pagar los bonos de la AEP;
- Bajo ciertos subalquileres, el ELA "arrienda" propiedades de las cual ya es dueño;
- La renta se tiene que pagar, aun cuando la propiedad ha sido vendida o destruida; y

- Los contratos de arrendamiento terminan en la fecha en que los pagos de capital e intereses sobre bonos de la AEP han sido pagados.

El Comité y la Junta de Supervisión están solicitando una determinación a los efectos que los pagos hechos en virtud de estos “arrendamientos” no son pagos de renta que se hacen de conformidad con los contratos de arrendamiento. Esta declaración avalaría el que más de \$600 millones en “alquiler”, que se han obtenido en virtud de los contratos de arrendamientos, no tengan derecho a recibir el pago completo bajo PROMESA y el Código de Quiebras, sino que den lugar a una reclamación no asegurada por la AEP en contra del ELA. En resumen, si la demanda del Comité y la Junta de Supervisión tiene éxito, se aumentaría la cantidad de fondos disponibles para los acreedores no asegurados.