



Protektor S.A.

Raport bieżący nr 2/2015

Temat:

Zawarcie warunkowej znaczącej umowy najmu

Podstawa prawna:

art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Działając na podstawie § 9 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów (...) [Dz.U.2009.33.259 ze zm.], Zarząd PROTEKTOR S.A. (dalej także: „Emitent” lub „PRT”) podaje do publicznej wiadomości, że dnia 08 maja 2015 roku Emitent zawarł ze spółką działającą pod firmą: „STREFA 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Lublinie („Wynajmujący”), przedwstępną warunkową umowę najmu („Umowa”), której przedmiotem jest zobowiązanie PRT do zawarcia po spełnieniu warunków określonych w Umowie- umowy przyrzeczonej, którą jest najem przez Emitenta budynku o łącznej powierzchni ok. 6.300 m², na co składa się hala magazynowo – produkcyjna o powierzchni ok. 6.300 m² oraz budynek biurowy o powierzchni ok. 600 m² („umowa najmu”), który to budynek zostanie wybudowany przez Wynajmującego na nieruchomości o łącznej powierzchni 1,7170 ha, położonej w Mieleckiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej- podstrefa w Lublinie, obręb Felin („przedmiot Umowy”).

Okres najmu w umowie przyrzeczonej Strony ustaliły na 10 lat, licząc od dnia zakończenia czynności wydania przedmiotu najmu. Przez cały okres trwania Umowy Wynajmujący zobowiązuje się do niezbywania Nieruchomości, jak i jej części, oraz tak całego prawa, jak i ułamek w prawie własności, bez uzyskania zgody Najemcy na powyższe.

Szacowana całkowita wartość umowy najmu za cały okres jej obowiązywania to około 17 mln PLN, wynikająca z uśrednienia czynszu najmu, ustalonego w Umowie oraz opłat dodatkowych (koszty eksploatacyjne, opłaty serwisowe, podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz innych opłat publicznoprawnych związanych z przedmiotem najmu, kaucja gwarancyjna oraz gwarancja bankowa).

Adaptacja przedmiotu najmu dla potrzeb planowanej działalności gospodarczej nastąpi na koszt Wynajmującego w oparciu o projekt techniczno- technologiczny PROTEKTOR S.A.,

Po wybudowaniu przedmiotu najmu zgodnie z projektem techniczno- technologicznym i uzyskanymi decyzjami administracyjnymi, Wynajmujący zobowiązuje się wydać Emitentowi przedmiot najmu – nie później niż do dnia 31 marca 2016 roku.

Stronom Umowy przysługują uprawnienia wypowiedzenia Umowy, jak również umowy przyrzeczonej, nie odbiegające od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W razie, gdy Wynajmujący nie wyda PRT przedmiotu najmu w terminach ustalonych umownie, zobowiązany jest zapłacić PROTEKTOR S.A. karę umowną za zwłokę w wysokości 5.000 PLN dziennie, licząc od trzydziestego pierwszego dnia zwłoki (za pierwsze 30 dni kalendarzowe nie będzie naliczana kara umowna), przy czym maksymalna wysokość kar umownych należnych Najemcy od Wynajmującego z tego tytułu nie może przekroczyć wysokości 2.000.000 PLN. Emitent może odstąpić od Umowy, gdy Wynajmujący nie wyda PRT przedmiotu najmu w terminie określonym umownie- w takim przypadku Wynajmujący zapłaci PROTEKTOR S.A. karę umowną w wysokości 2.000.000 PLN. Zapisy w zakresie kary umownej na wypadek odstąpienia od Umowy mają zastosowanie także wówczas, gdy PRT odstąpił od Umowy.

W przypadku podjęcia decyzji w przedmiocie zbycia Nieruchomości, tak w całości, jak w części, oraz tak całego prawa, jak i ułamka w prawie własności, Wynajmujący zobowiązuje się, pod rygorem zapłacenia Najemcy kary umownej w kwocie 3.000.000 (słownie: trzy miliony) PLN zaoferować Najemcy, w pierwszej kolejności, przed przystąpieniem do zawarcia umowy zobowiązującej, przedwstępnej lub innej umowy, dającej osobie trzeciej jakiegokolwiek roszczenie wobec Wynajmującego o przeniesienie własności Nieruchomości (w całości lub w części) lub udziału w Nieruchomości, złożyć w formie aktu notarialnego ofertę sprzedaży Nieruchomości (prawo pierwszej oferty), która będzie ofertą warunkową zależną od nieskorzystania z prawa pierwokupu ze strony Agencji Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Przyrzeczona umowa najmu wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym, jakim jest zawarcie przez Wynajmującego umowy kredytu inwestycyjnego, dedykowanego na pokrycie części kosztów budowy na budynku, który będzie następnie przedmiotem wynajmu. Ponadto Umowa zakłada, że umowa najmu zawarta zostanie w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego promesy bankowej zawarcia umowy kredytowej, z której wynikać będzie, że głównym warunkiem zawarcia umowy kredytowej będzie zawarcie umowy najmu, lub w przypadku braku takiej promesy, w terminie 21 dni od daty zawarcia przez Wynajmującego umowy kredytowej, ale nie później niż do dnia 30 czerwca 2015 roku, chyba że przed tą datą dojdzie do rozwiązania umowy przedwstępnej z powodu niespełnienia się umówionego warunku, pod jakim zawarta jest umowa przedwstępna.

Kryterium uznania Umowy za umowę znaczącą, jest jej wartość- przewyższająca 10% kapitałów własnych Emitenta; szczegółowa podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim - § 5 ust. 1 pkt 3.