



Protektor S.A.

Raport bieżący nr 7/2015

Temat:

Zawarcie umowy znaczącej- umowa budowy i najmu nowej hali produkcyjnej

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.] oraz w nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 2/2015 z dnia 8 maja br., Zarząd PROTEKTOR S.A. (dalej także: „Emitent” lub „PRT” lub „Najemca”) podaje do publicznej wiadomości, że dnia 18 czerwca 2015 roku Emitent zawarł ze spółką działającą pod firmą: „STREFA 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Lublinie („Wynajmujący”), przyrzeczoną umowę najmu („Umowa”), której przedmiotem jest budowa i najem przez Emitenta budynku, na który składa się hala magazynowo – produkcyjna o powierzchni ok. 6.450 m² oraz budynek biurowy o powierzchni ok. 560 m², który to budynek zostanie wybudowany przez Wynajmującego na nieruchomości o łącznej powierzchni 1,7170 ha, położonej w Podstrefie Lublin Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec w lubelskiej dzielnicy Felin („przedmiot Umowy”).

Strony ustaliły okres budowy na 9 miesięcy, natomiast okres najmu 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 ułamka 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).

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, 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. Postanowienia w zakresie kary umownej na wypadek odstąpienia od Umowy mają zastosowanie także wówczas, gdy PRT odstąpi 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.

Warunek zawieszający, determinujący możliwość zawarcia Umowy i przywołane w treści raportu bieżącego 2/2015, został spełniony.

Kryterium uznania Umowy za umowę znacząca, 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.