

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży budynku biurowego West House 1A, przedwstępnej umowy sprzedaży wieczystego użytkowania gruntu i warunkowych umów sprzedaży własności oraz wieczystego użytkowania gruntów położonych przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu w ramach transakcji pakietowej

Raport bieżący nr 34/2019 z dnia 4 lipca 2019 roku

Podstawa prawna (wybierana w ESPI): Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR

Treść raportu:

Zarząd spółki Archicom Spółka Akcyjna („**Spółka**”) informuje, że w dniu 4 lipca 2019 r., Spółka oraz jednostki zależne Spółki, tj. Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 15 spółka komandytowa, Space Investment Strzegomska Kamieńskiego 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działające jako sprzedający (łącznie „**Sprzedający**”), oraz GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, GNT Ventures West Land spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działające jako kupujący (łącznie jako „**Kupujący**”, przy czym Sprzedający oraz Kupujący będą dalej zwane łącznie „**Stronami**”), zawarty w ramach jednej pakietowej transakcji zawieranej pomiędzy grupami spółek („**Transakcja**”):

- 1) Umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: 12/37, 12/42, 12/45, 12/46 oraz 12/48, położonych we Wrocławiu w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („**Nieruchomość Sąsiadująca 1**”), wraz z prawem własności budowli, urządzeń budowlanych oraz instalacji zlokalizowanych na Nieruchomości Sąsiadującej 1 („**Budowle**”) objętych w ramach Transakcji Warunkową Zobowiązującą Umową Sprzedaży zawartą pomiędzy Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 15 spółka komandytowa a GNT Ventures West Land sp. z o.o. („**Umowa 1**”),
- 2) Umowę warunkową sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 12/57, położonej we Wrocławiu obręb ewidencyjny 0037 Muchobór Mały wraz z budowlami znajdującymi się na nieruchomości („**Nieruchomość Sąsiadująca 2**”) objętą w ramach Transakcji Przedwstępną Umową Sprzedaży Nieruchomości zawartą pomiędzy Spółką a GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („**Umowa 2**”),
- 3) Umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we Wrocławiu, tj. działek gruntu oznaczonych numerami: 12/49, 12/60, 12/66, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („**Nieruchomość Sąsiadująca 3**”) wraz z prawem własności budynku magazynowego oraz budowli posadowionych na Nieruchomości Sąsiadującej 3, objętych w ramach Transakcji Przedwstępną Umową Sprzedaży Nieruchomości

zawartą pomiędzy Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („**Umowa 3**”),

- 4) Umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we Wrocławiu, tj. działek gruntu oznaczonych numerami: 12/34, 12/43, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („**Grunt**”) wraz z prawem własności 7-kondygnacyjnego budynku biurowego posadowionego na Gruncie, znanego jako West House 1A („**Budynek**”), objętych w ramach Transakcji Przedwstępną Umową Sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Gruntu wraz z prawem własności Budynku zawartą pomiędzy Strzegomska Nowa sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum sp. z o.o. („**Umowa 4**”).

Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Sąsiadującej 1 oraz Budowli w ramach Umowy 1, nastąpi pod warunkiem, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Miasto Wrocław na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204, ze zm.) prawa pierwokupu Nieruchomości Sąsiadującej 1. W przypadku ziszczenia się powyższego warunku, w dniu zamknięcia Transakcji zostanie zawarta umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości Sąsiadującej 1 oraz prawo własności Budowli.

Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Sąsiadującej 2 oraz Budowli w ramach Umowy 2, nastąpi pod warunkiem, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Miasto Wrocław na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204, ze zm.) prawa pierwokupu Nieruchomości Sąsiadującej 1. W przypadku ziszczenia się powyższego warunku, w dniu zamknięcia Transakcji zostanie zawarta umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości Sąsiadującej 2 oraz prawo własności Budowli.

Strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży i umów przenoszących w wyniku wykonania Umowy 1, Umowy 2 (o ile Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Miasto Wrocław prawa pierwokupu), Umowy 3 oraz Umowy 4, z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających obejmujących m.in.:

- a) upływ ustawowego terminu tj. 1 (jednego) miesiąca od dnia zawarcia Umowy 1 na wykonanie ustawowego prawa pierwokupu Nieruchomości Sąsiadującej 1 przez Gminę Miasto Wrocław albo złożenie w takim ustawowym terminie przez Gminę Miasto Wrocław oświadczenia, iż nie korzysta lub zrzeka się ustawowego prawa pierwokupu Nieruchomości Sąsiadującej 1,
- b) wydanie interpretacji podatkowej dotyczącej Umowy 4 potwierdzającej stanowisko Stron,
- c) dostarczenie przez Strzegomska Nowa sp. z o.o. oświadczenia banku kredytodawcy zawierającego m.in. zgodę na zawarcie i wykonanie Umowy 4 i umowy przyręczonej oraz wszelkich transakcji i dokumentów w nich przewidzianych oraz bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie kredytodawcy do złożenia oświadczenia o zwolnieniu Nieruchomości (Grunt,

Budynek i budowle posadowione na Gruncie) z hipoteki umownej kaucyjnej oraz hipoteki po otrzymaniu kwoty spłaty kredytu zabezpieczonego hipotekami,

- d) dostarczenia przez Spółkę oraz Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. oświadczeń zwalniających, w których administrator hipoteki nieodwołalnie i bezwarunkowo zrzeknie się i wyrazi zgodę na zwolnienie hipotek obciążających Nieruchomość Sąsiadującą 2 oraz Nieruchomość Sąsiadującą 3 ustanowionych jako zabezpieczenie spłaty wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

Z uwagi na pakietowy charakter Transakcji, Strony zobowiązały się do zamknięcia Transakcji jedynie w przypadku, gdy w planowanym dniu zamknięcia Transakcji zostaną zawarte umowy przyręczone w wykonaniu zobowiązań wynikających z Umowy 3, Umowy 4 oraz bezwarunkowa umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości Sąsiadującej 1 i prawa własności znajdującej się na niej Budowli.

Strony ustaliły następującą wartość Transakcji:

- a) w zakresie objętym Umową 1 – 11 350 tys. złotych,
- b) w zakresie objętym Umową 2 – 1 150 tys. złotych,
- c) w zakresie objętym Umową 3 – 6 300 tys. złotych,
- d) w zakresie objętym Umową 4 – ok. 14 500 tys. EUR, przy czym ostateczna wartość uzależniona jest od stopnia komercjalizacji Budynku i zakresu ustalonych zachęt czynszowych z najemcami, na dzień zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży.

Strony spodziewają się zamknięcia Transakcji w terminie do końca III kwartału 2019 r.

Spółka dokona publikacji raportu bieżącego informującego o zamknięciu Transakcji lub o odstąpieniu przez którąkolwiek ze Stron od umów objętych Transakcją.