

Raport bieżący nr 31/2014

Data: 25.10.2014

Informacja o zawarciu znaczącej umowy najmu przez spółkę zależną od Spółki MLP GROUP S.A. ze spółką z Merlin.pl S.A.

- I.** Zarząd spółki MLP GROUP S.A. z siedzibą w Pruszkowie (dalej zwanej „Emitentem”) informuje, iż w dniu 24 października 2014 roku spółka zależna od Emitenta – MLP Pruszków II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Wynajmującym”) oraz Merlin.pl S.A z siedzibą w Poznaniu (dalej zwana „Najemcą”) zawarły umowę najmu (dalej zwaną „Umową Najmu”) dotyczącą najmu powierzchni magazynowo-biurowej oraz parkingu, które znajdować się będą w kompleksie obiektów magazynowo-produkcyjno-biurowych (dalej zwanym „Centrum”), które Wynajmujący zrealizuje na terenie parku logistycznego MLP Pruszków II położonego w Moszna Parcela, powiecie pruszkowskim. Najemca najmować będzie pomieszczenia magazynowe o powierzchni ok. 40 000 m² oraz pomieszczenia biurowe i socjalne o powierzchni ok. 1 500 m²;
- II.** Umowa Najmu zawarta została z zastrzeżeniem łącznego spełnienia się następujących warunków zawieszających:
- 1) nabycia przez Wynajmującego lub podmiot z nim powiązany od spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. z siedzibą w Poznaniu części nieruchomości położonej w miejscowości Więckowice (gmina Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie) obejmującej działkę geodezyjną numer 319/2;
 - 2) wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo uzyskania przez spółkę „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. z siedzibą w Poznaniu i przeniesienia na spółkę zależną od Emitenta: MLP Poznań Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji lub podmiot z nim powiązany, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających uzyskanie pozwolenia na budowę zamierzenia inwestycyjnego planowanego na nieruchomości przez Wynajmującego lub podmiot z nim powiązany;
 - 3) nabycia przez Wynajmującego lub podmiot z nim powiązany od spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. z siedzibą w Poznaniu części nieruchomości położonej w miejscowości Więckowice (gmina Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie) obejmującej działkę geodezyjną numer 319/3 i zapłaty całej ceny sprzedaży za tę działkę przez nabywcę;

4) uzyskania przez Najemcę zgody Rady Nadzorczej Najemcy na zawarcie Umowy Najmu do dnia 15 grudnia 2014 r.

III. W treści Umowy Najmu określono termin przekazania Najemcy przedmiotów najmu, który nie może być późniejszy niż 30 września 2018 r. Umowa Najmu zawarta została na czas oznaczony piętnastu lat od dnia wydania przedmiotu najmu Najemcy.

IV. Emitent szacuje, iż łączna wartość świadczeń wynikających z Umowy Najmu za cały okres jej obowiązywania wyniesie netto 24.801.300 EUR, co stanowi równowartość kwoty 104.773.091,85 PLN.

V. W treści Umowy Najmu zawarto postanowienia dotyczące następujących kar umownych, które spełniają kryteria określone w § 9 pkt 5 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim:

- 1) kara umowna za opóźnienie w wydaniu Najemcy przedmiotu najmu po dniu wydania określonym w Umowie Najmu w wysokości: (i) 50% (pięćdziesiąt procent) dziennego czynszu netto obliczonego dla przedmiotu najmu, za jedenasty i następne dni opóźnienia, (ii) 100% (sto procent) dziennego czynszu netto obliczonego na podstawie stawek określonych w Umowie Najmu, jeżeli opóźnienie będzie dłuższe niż miesiąc, jednak nie więcej niż wysokość czteromiesięcznego czynszu. Powyższa kara umowna przysługuje Najemcy, gdy najem dojdzie do skutku, tj. przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu wydania;
- 2) kara umowna z tytułu odstąpienia przez Najemcę od Umowy Najmu, z winy Wynajmującego, w wysokości czteromiesięcznego czynszu netto obliczonego na podstawie stawek określonych w Umowie Najmu. Powyższa kara umowna przysługuje Najemcy, gdy umowa ulegnie rozwiązaniu i najem nie dojdzie do skutku;
- 3) kara umowna w wysokości 2.000.000 zł, na wypadek naruszenia zobowiązania do niezbywania nieruchomości, na której zrealizowane zostanie Centrum na rzecz podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną w stosunku do Najemców;
- 4) kara umowna w wysokości 2.000.000 zł na wypadek (i) naruszenia zobowiązania do niezbywania nieruchomości, na której ma zostać zrealizowane Centrum do dnia wydania lub (ii) w przypadku dokonania takiego zbycia, niedopełnienia obowiązku zobligowania nabywcy do złożenia Najemcy oświadczenia, w którym potwierdzi wszelkie postanowienia Umowy Najmu.

Zapłata w/w kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar.

Jednym z zabezpieczeń wywiązania się przez Najemcę ze zobowiązań wynikających z Umowy Najmu jest wystawiony przez „Czerwona Torebka” S.A., dokument poręczenia/gwarancji, w którym Spółka zobowiąże się do wykonania wszelkich zobowiązań do zapłaty czynszu oraz kosztów operacyjnych wynikających z Umowy Najmu przez cały okres najmu i 3 miesiące po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy. W Umowie Najmu określone zostało, iż Spółka „Czerwona Torebka” S.A. udzieli poręczenia do wysokości z góry określonej, tj. do kwoty: 30.597.480 EUR, co stanowi równowartość kwoty 129.259.054,26 PLN.

W Umowie Najmu określone zostało ponadto, iż jeżeli w wyniku jakiegokolwiek czynności prawnej zmieni się spółka dominująca Najemcy, zobowiązanie Spółki „Czerwona Torebka” S.A. z tytułu poręczenia wygasa pod warunkiem, iż:

- 1) nowa spółka dominująca w stosunku do określonego Najemcy przedłoży nowe poręczenie o treści nie gorszej dla Wynajmującego, niż istniejące Poręczenie, albo
- 2) Najemca udzieli Wynajmującemu dodatkowej gwarancji albo wpłaci kaucję gotówkową na kwotę stanowiącą równowartość 12 (słownie: dwanaście) miesięcznego czynszu i zaliczek na poczet kosztów operacyjnych brutto w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia takiej dodatkowej gwarancji.

Wybór pomiędzy formami zabezpieczenia opisanymi w 1) albo 2) należy do Wynajmującego.

VI. Pozostałe warunki Umowy Najmu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

VII. Kryterium uznania zawartej przez spółkę zależną Umowy Najmu za znaczącą jest fakt, iż szacowana wartość jej przedmiotu w całym okresie jej obowiązywania przekracza 10% wartości kapitałów własnych Emitenta według stanu na dzień publikowania niniejszego raportu.

Podstawa prawna:

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

§5 ust.1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz. U. 2009 Nr 33 poz. 259).