



Raport bieżący nr 113/2008

Data: 2008-12-30

Temat: Leasing finansowy (zwrotny) nieruchomości Legnicka Park Popowice we Wrocławiu

Podstawa prawna: Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie – informacje bieżące i okresowe

Zarząd Energomontaż-Południe S.A. (Emitent, Leasingobiorca) informuje, iż w dniu 29 grudnia 2008 roku Emitent dokonał operacji przyjęcia w leasing finansowy (zwrotny) nieruchomości Legnicka Park Popowice we Wrocławiu, w skład której wchodzi budynek o charakterze biurowo-usługowym o łącznej powierzchni ok. 9.700 m² wraz z gruntem o łącznej powierzchni 2.800 m² oraz garaż podziemny na 130 miejsc parkingowych (Przedmiot Leasingu). W tym celu w dniu 29 grudnia 2008 r. Emitent dokonał niezbędnych czynności formalno-prawnych, w tym zawarł z ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca) umowę leasingu finansowego (Umowa Leasingu), jak również dokonał sprzedaży na rzecz Leasingodawcy ww. budynku o charakterze biurowo-usługowym wraz z gruntami za łączną cenę ok. 62,3 mln zł brutto oraz zobowiązał się do sprzedaży do dnia 23 lutego 2008 r. ww. garażu podziemnego na 130 miejsc za cenę 4,76 mln zł brutto (Umowa Sprzedaży). Wartość ewidencyjna przedmiotowego budynku biurowo-usługowego wraz z gruntami w księgach rachunkowych Emitenta odpowiadała kwocie 55 mln zł. Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Leasingodawcą lub osobami nim zarządzającymi nie zachodzą powiązania. Umowa Sprzedaży wchodzi w życie z dniem jej zawarcia, przy czym zapłata ceny zostanie dokonana przez Leasingodawcę na rzecz Spółki, po spełnieniu się warunków wskazanych poniżej oraz innych przewidzianych w Umowie Leasingu: dokonaniu sprzedaży przez Emitenta w ww. terminie garażu podziemnego na 130 miejsc oraz doręczenia przez Spółkę zaświadczenia wydanego przez Bank PKO BP S.A. określającego aktualne, całkowite zadłużenie Spółki, rachunek do spłaty zadłużenia, oraz zezwalające po zapłacie zadłużenia na wykreślenie z ksiąg wieczystych hipotek ustanowionych na Przedmiocie Leasingu. Jednocześnie w dniu 29 grudnia 2008 r. Emitent zawarł z Leasingodawcą przedwstępną umowę kupna zwrotnego ww. budynku o charakterze biurowo-usługowym wraz z gruntami za łączną cenę odpowiadającą cenie ustalonej w Umowie Sprzedaży. Zawarcie umowy kupna zwrotnego dokonane zostanie nie później niż do dnia 23 lutego 2009 r. w przypadku niespełnienia się warunków wskazanych powyżej oraz warunków wskazanych w Umowie Leasingu.

Na mocy Umowy Leasingu Leasingodawca zobowiązał się do przekazania Spółce Przedmiotu Leasingu do używania i pobierania pożytków a Spółka zobowiązała się do przejęcia przedmiotu leasingu do używania oraz zapłaty opłaty manipulacyjnej, rat leasingowych oraz do wykonania innych obowiązków przewidzianych w Umowie Leasingu. Leasingodawca będzie zobowiązany do udostępnienia Leasingobiorcy Przedmiotu Leasingu, o ile Spółka dostarczy mu m.in. potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy z ING Bank Śląski S.A. zabezpieczającej wysokość zmiennej stopy procentowej w okresie trwania leasingu, potwierdzenie, iż co najmniej 90% łącznej powierzchni ww. budynku zostało wynajęte oraz inne przewidziane w umowie dokumenty, np. raport z wyceny Przedmiotu Leasingu, satysfakcjonujący dla Leasingodawcy raport z audytu prawnego Przedmiotu Leasingu, itp. (warunki zawieszające wydanie przedmiotu Leasingu). W przypadku niespełnienia powyższych warunków do dnia 23 lutego 2009 r. Leasingodawca ma prawo wypowiedzenia Umowy Leasingu. Po zakończeniu Umowy Leasingu finansowego i zapłacie wartości końcowej Przedmiotu Leasingu tytuł prawny do Przedmiotu Leasingu zostanie przeniesiony na Leasingobiorcę. Cena zakupu Przedmiotu Leasingu stanowi równowartość kwoty 55 mln zł. Opłata wstępna ustalona została na poziomie 23% ceny zakupu. Opłaty leasingowe obliczane będą w oparciu o 1-miesięczny EURIBOR powiększony o marżę

Leasingodawcy. Walutą leasingu jest euro. Okres trwania leasingu określony został na 120 miesięcy. Tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Leasingu, Emitent zobowiązał się ustanowić zabezpieczenia w postaci dwóch weksli własnych in blanco, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 §1 punkt 4 k.p.c. oraz art. 777 §1 punkt 5 k.p.c. do kwoty ok. 26,7 mln euro, cesji umów najmu dotyczących powierzchni w ww. budynku wraz z cesją zabezpieczeń z tych umów oraz pełnomocnictwa do rachunku Leasingobiorcy w ING Bank Śląski S.A., na który będą wpływać czynsze najmu od najemców powierzchni ww. budynku.

Wartość kar umownych wynikających z Umowy Leasingu nie przekracza 10% wartości Umowy Leasingu ani równowartości 200 tys. euro. Umowa Leasingu nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Leasingodawcę odszkodowania w kwocie przewyższającej wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.

Wartość każdej opisanej powyżej umowy, w tym aktywów będących Przedmiotem Leasingu przekracza 10% wartości kapitałów własnych Emitenta, przez co spełniają one odpowiednio kryteria umowy znaczącej oraz aktywów o znacznej wartości.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Wojciech Nazarek	Prezes Zarządu
Andrzej Hołda	Wiceprezes Zarządu