

RB 9/2010

Temat:

Zawarcie umowy przyrzeczonej na zakup 25% udziałów w Budlex Sp. z o.o. zgodnie z Aneksem nr 2 do Umowy Wspólników, ustanowienie na rzecz Emitenta prawa użytkowania na 25% udziałach w Budlex Sp. z o.o. oraz obciążenie przez Emitenta aktywów o znacznej wartości tj. 3.899 akcji w spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A.

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

W dniu 30 września 2009 roku, Emitent „**Kupujący**”, raportem bieżącym nr 55/2009 poinformował o zawarciu w dniu 29 września 2009 roku znaczącej umowy tj. Aneksu nr 2 do Umowy wspólników z dnia 28 lipca 2007 r. „**Aneks nr 2**” „**Umowa wspólników**”, stanowiącego jednocześnie umowę przedwstępną zakupu udziałów w spółce działającej pod firmą Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Na mocy wyżej wymienionego Aneksu nr 2, Kupujący do dnia 30 listopada 2010 roku miał zawrzeć umowę przyrzeczoną.

Strony, przedmiot i data zawarcia znaczącej umowy

W dniu 19 lutego 2010 roku, Kupujący zawarł z następcą prawnym spółki pod firmą Euroenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Solidarności 117, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000050425 – tj. ze spółką prawa cypryjskiego pod firmą Rison Limited, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nikozji, Cypr Costakis Pantelides Avenue 1 P.C. 1010, zarejestrowaną w rejestrze spółek pod numerem HE 240111 „**Sprzedający**”, umowę przyrzeczoną sprzedaży 251 udziałów w spółce Budlex Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każdy i łącznej wartości nominalnej 251.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) („**Udziały**”), stanowiących 25% udziału w kapitale zakładowym i 25% ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników Budlex Sp. z o.o. („**Umowa Przyrzeczona**”).

Istotne warunki umowy

Na podstawie Umowy Przyrzeczonej, zgodnie z postanowieniami Aneksu nr 2, **Kupujący** zapłaci za Udziały cenę w łącznej kwocie 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych). Płatność nastąpi w ratach rozłożonych do daty – 1 lipca 2013 r. Pierwsza rata została zapłacona w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej poprzez przelew 5 wierzytelności przysługujących Kupującemu na rzecz Sprzedającego o łącznej wysokości 4.659.178,00 zł, druga rata w wysokości 7.605.500,00 zł zostanie zapłacona do dnia 1 kwietnia 2010 roku. Raty trzecia w wysokości 3.534,160,71 zł i czwarta w wysokości 3.534,160,71 zł będą płatne odpowiednio do 01.07.2011 i do 01.07.2012. Ostatnia rata w kwocie 5.667.000,00 zł zostanie zapłacona do dnia 1 lipca 2013 roku.

Celem zabezpieczenia roszczeń Sprzedającego wobec Kupującego:

- 1) Kupujący złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Kupującego egzekucji, zgodnie z art. 777 par. 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego;

- 2) Kupujący złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez Kupującego egzekucji, dotyczące przyspieszonej wymagalności Ceny w przypadku zmiany kontroli nad Kupującym, zgodnie z art. 777 par. 1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego.
- 3) Spółka zależna od Budlex Sp. z o.o. spółka Budlex Invest Sp. z o.o. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Sprzedającego hipoteki zwykłej w kwocie 20.340.821,42 zł na nieruchomości położonej w Toruniu obejmującej działki o nr ewidencyjnych 21/191, 21/192 i 21/193 KW, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr TO1T/00047697/3 („Hipoteka”).
- 4) Kupujący i Sprzedający zawarli umowę zastawów (zwykłego i rejestrowego), na podstawie których Kupujący ustanowił na rzecz Sprzedającego zastaw zwykły i ustanowi, z chwilą wpisu do rejestru zastawów, zastaw rejestrowy, oba na 3.899 akcjach, stanowiących 29% procentach akcji w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. z siedzibą w Toruniu. Zastaw zwykły wygaśnie z chwilą wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.

Zgodnie z Umową Przyrzeczoną przeniesienie (nabycie) Udziałów na Kupującego nastąpi z chwilą zajścia wszystkich następujących zdarzeń:

- 1) zapłaty przez Kupującego na rzecz Sprzedającego drugiej raty Ceny w pełnej wysokości tj. 7.605.500,00 zł,
- 2) wpisu w księdze wieczystej KW nr TO1T/00047697/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych hipoteki zwykłej w kwocie 20.340.821,42 (dwadzieścia milionów trzysta czterdzieści tysięcy osiemset dwadzieścia jeden 42/100), na nieruchomości położonej w Toruniu obejmującej działki o nr ewidencyjnych 21/191, 21/192 i 21/193 na rzecz Sprzedającego, tytułem zabezpieczenia wierzytelności Sprzedającego wobec Kupującego o zapłatę Ceny,
- 3) wpisu w rejestrze zastawów zastawu rejestrowego na 3.899 (trzech tysiącach osmiuset dziewięćdziesięciu dziewięciu) akcjach w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. z siedzibą w Toruniu, na rzecz Sprzedającego, tytułem zabezpieczenia wierzytelności Sprzedającego wobec Kupującego o zapłatę Ceny.

Zgodnie z Umową Przyrzeczoną Sprzedający zobowiązał się, iż, do czasu przeniesienia Udziałów na Kupującego, nie dokona zbycia ani obciążenia (jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym) Udziałów lub ich części na rzecz jakiegokolwiek osoby innej niż Kupujący, nie zobowiąże się do powyższego, ani nie zawrze w powyższym zakresie umowy przedwstępnej, ani nie złoży oferty.

Użytkowanie Udziałów w Budlex Sp. z o.o.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Przyrzeczonej Sprzedający oddał w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Udziały Kupującemu w nieodpłatne użytkowanie. Użytkowanie Udziałów w Budlex Sp. z o.o. wygaśnie co do wszystkich Udziałów oddanych w użytkowanie w dniu nabycia Udziałów przez Kupującego, w wyniku czego Kupujący stanie się jedynym współnikiem Spółki (aktualnie Kupujący posiada 75% udziałów w kapitale zakładowym Budlex Sp. z o.o.). Wszystkie uprawnienia, majątkowe i niemajątkowe, związane z Udziałami oddanymi w użytkowanie Kupującemu przez Sprzedającego, będą wykonywane w okresie użytkowania Udziałów wyłącznie przez Kupującego jako użytkownika tych Udziałów, a prawo Sprzedającego do samodzielnego wykonywania tych praw lub udzielenia w tym

zakresie pełnomocnictw osobom trzecim, zostało wyłączone. Kupujący w szczególności wykonywał będzie następujące prawa wynikające z użytkowanych Udziałów:

- (a) prawo głosu na Zgromadzeniach Wspólników Spółki oraz przy podejmowaniu uchwał w trybie art. 227 § 2 Kodeksu spółek handlowych, we wszystkich sprawach wynikających z przepisów prawa lub umowy Spółki, będących przedmiotem uchwał wspólników Spółki; z zastrzeżeniem postanowień lit (c) poniżej;
- (b) prawo żądania zwołania Zgromadzenia Wspólników Spółki lub postawienia poszczególnych spraw w jego porządku obrad.
- (c) Kupujący, do czasu zapłaty drugiej raty Ceny, bez uprzedniej zgody Sprzedającego, nie będzie wykonywał prawa głosu z użytkowanych Udziałów na Zgromadzenia Wspólników Spółki oraz przy podejmowaniu uchwał w trybie art. 227 § 2 Kodeksu spółek handlowych w następujących sprawach:
 - 1) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Budlex Sp. z o.o. lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 2) rozwiązanie Budlex Sp. z o.o. i otwarcie jej likwidacji, w tym powołanie likwidatora;
 - 3) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Budlex Sp. z o.o. oraz umorzenie udziałów;
 - 4) zmiana umowy Budlex Sp. z o.o.;
 - 5) podział, połączenie oraz przekształcenie Budlex Sp. z o.o.;
 - 6) nałożenie dopłat i ich zwrot;
 - 7) zbywanie udziałów w Spółkach Zależnych wymienionych w Umowie Przyrzeczonej;
 - 8) podział zysków lub pokrycie strat w tym ustalenie lub udzielenie zgody na wypłatę dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy.

W przypadku naruszenia zobowiązania przewidzianego w lit. (c) powyżej, poprzez wykonanie w imieniu Sprzedającego prawa głosu z Udziałów przy podejmowaniu uchwał wspólników Spółki w sprawach wskazanych lit. (c) powyżej, bez zgody Sprzedającego, Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty Sprzedającemu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wezwania przez Sprzedającego, kary umownej w wysokości 2.000.000 (dwa miliony) złotych.

Zastaw zwykły na aktywach o znacznej wartości tj. na 3.899 akcjach w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. z siedzibą w Toruniu.

1) podstawowa charakterystykę aktywów (rodzaj akcji i liczbę głosów na WZ), na których ustanowiono zastaw:

Emitent celem zabezpieczenia umowy zawarł ze Sprzedającym umowę zastawów (zwykłego i rejestrowego), na podstawie których Kupujący ustanowił na rzecz Sprzedającego zastaw zwykły i ustanowi, z chwilą wpisu do rejestru zastawów, zastaw rejestrowy, oba na 3.899 akcjach, stanowiących 29% procentach akcji w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. z siedzibą w Toruniu. Zastaw zwykły wygaśnie z chwilą wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.

2) Wartość ewidencyjną tych akcji w księgach rachunkowych Emitenta:

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	Zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym gromadzeniu
Przedsiębiorstwo Robót Drogowych SA	Toruń	budownictwo drogowe	spółka zależna	metoda pełna	0	40 494	100%	100%

3) charakter powiązań pomiędzy Erbud i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Erbud a zastawnikiem (Sprzedającym):

Brak

4) udział zastawionych akcji w kapitale zakładowym PRD oraz wartość nominalną akcji i ich charakter jako długo- lub krótkoterminowej lokaty kapitałowej Erbud:

Zastawione akcje stanowią 29% kapitału akcyjnego PRD S.A. Emitent traktuje inwestycje w akcje PRD S.A. jako długoterminową lokatę.

Inne informacje

Budlex Sp. z o.o. jest spółką, która zajmuje się działalnością developerską. Podmiot działa na rynku toruńsko – bydgoskim, realizując inwestycje mieszkaniowe. W chwili obecnej Szacuje się, że udział w lokalnym rynku to 23%. W ubiegłym roku Emitent powołał w Budlex Sp. z o.o. nowy Zarząd złożony z osób o bogatych doświadczeniach w zakresie inwestycji developerskich zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych. Był to początek do rozszerzenia działalności Grupy Budlex o inwestycje komercyjne zlokalizowane na terenie całej Polski. Nowy Zarząd rozpoczął z powodzeniem restrukturyzację Grupy co już przynosi wymierne efekty ekonomiczne.

Kryterium uznania Umowy Przynależonej i prawa użytkownika Udziałów za znaczące:

Cena transakcji przewyższa 10% kapitałów własnych Emitenta.