

Raport bieżący nr 50 / 2008

Data sporządzenia: 2008-10-29

Skrócona nazwa emitenta
SKYLINE INVESTMENT S.A.

Temat

Zbycie aktywów o znacznej wartości

Podstawa prawna

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

Treść raportu:

Zarząd Skyline Investment S.A. informuje, że w dniu 28 października 2008 r. spółka zależna Skyline Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) zawarła w formie aktu notarialnego z Panem Markiem Graczykowskim (Kupujący), przedwstępna umowę sprzedaży udziału w wysokości 15,49% we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości Kol. Teosin, gminie Dorohusk, powiat chełmski, oraz w miejscowości Kol. Świerże, gminie Dorohusk, powiat chełmski o łącznej powierzchni 114.285,71 m² za łączną kwotę brutto 4.000.000,00 zł w tym kwota podatku VAT w kwocie 721.311,48 zł, tj. 35,00 zł brutto/m². Łączny koszt zakupu tej nieruchomości przez Skyline Development, wynikający z umowy warunkowej oraz umowy cesji, wynosi 19,79 zł brutto/m².

Udział w wysokości 15,49% we współwłasności nieruchomości zostanie nabyty przez Pana Marka Graczykowskiego na podstawie odrębnej Umowy Warunkowej, która zawarta zostanie do 20 listopada 2008 roku.

Tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży za udział w nieruchomości Kupujący zapłaci do dnia 5 listopada 2008 roku kwotę 4.000.000,00 zł na Rachunek Zastrzeżony; środki z Rachunku Zastrzeżonego zostaną postawione do dyspozycji Sprzedającego w dniu zawarcia Umowy Warunkowej pomiędzy Sprzedającym a Kupującym.

Biorąc pod uwagę postanowienia umowy zawartej pomiędzy Skyline Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką Inwestycja S.A. z siedzibą w Lublinie o której mowa w raporcie bieżącym nr 46/2008, jeżeli z powodu wykonania prawa pierwokupu do którejkolwiek z działek wchodzących w skład nieruchomości przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie artykułu 3 ustęp 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu się ustroju rolnego oraz Gminie Dorohusk na podstawie artykułu 109 ustęp 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Skyline Development nie nabędzie nieruchomości w wykonaniu umowy o której mowa w raporcie bieżącym nr 46/2008 Umowa Warunkowa z Kupującym nie będzie mogła zostać zawarta, środki - wpłacone na Rachunek Zastrzeżony, powiększone o należne odsetki - zostaną przekazane na rachunek wskazany przez Kupującego w ciągu dwóch dni po otrzymaniu przez Skyline Development informacji o wykonaniu prawa pierwokupu.

Jeżeli z powodu wykonania prawa pierwokupu do którejkolwiek z pięciu działek wchodzących w skład nieruchomości przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie artykułu 3 ustęp 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu się ustroju rolnego oraz Gminie Dorohusk na podstawie artykułu 109 ustęp 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Kupujący nie

będzie mógł nabyć od Skyline Development własności udziału w nieruchomości w wykonaniu Umowy Warunkowej, środki wpłacone na Rachunek Zastrzeżony tytułem zaliczki, powiększone o należne odsetki w wysokości równej odsetkom dla lokat typu overnight w Deutsche Bank Polska S.A. w tym samym okresie zostaną przekazane na rachunek wskazany przez Kupującego w drugim dniu roboczym po dniu, w którym Skyline Development otrzyma zapłatę za udział w nieruchomości od podmiotu wykonującego prawo pierwokupu.

Nieruchomość zostanie nabyta w celu dalszej odsprzedaży. Sprzedaż nieruchomości powinna nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od daty zawarcia przedmiotowej umowy.

Skyline Development zobowiązana jest podjąć wszelkie działania celem zidentyfikowania potencjalnych nabywców oraz doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości. Do czasu sprzedaży nieruchomości lub do czasu odkupienia udziału w nieruchomości przez Skyline Development, każda ze stron uzyska pisemną zgodę drugiej strony na dokonanie następujących czynności, których przedmiotem będzie całość lub jakakolwiek część nieruchomości:

- a. dokonanie lub zezwolenie na dokonanie jakiejkolwiek zabudowy
- b. zawarcie umowy najmu lub dzierżawy
- c. wniesienie tytułem wkładu do spółki, dokonanie darowizny lub ustanowienie użytkowania
- d. ustanowienie jakichkolwiek zabezpieczeń lub obciążeń, w tym służebności, innych niż ujawnione w księgach wieczystych nieruchomości w dacie zawarcia przedmiotowej umowy i wskazane w załączniku do umowy
- e. zbycie całości lub części, w tym zbycie udziału we współwłasności – z wyjątkiem zbycia dokonanego na zasadach określonych w umowie, o ile nabywca nie zagwarantuje wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy

Zgoda, wymagana jest również dla zaciągnięcia zobowiązań, z których będzie wynikał obowiązek dokonania czynności wyżej wymienionych. Zgoda powinna zostać udzielona w terminie czternastu dni od daty doręczenia stronie pisemnego wniosku o jej udzielenie. Strona wezwana do udzielenia zgody może odmówić jej udzielenia lub wstrzymać się z jej udzieleniem wyłącznie z uzasadnionych powodów. Postanowienia te nie mają zastosowania do realizacji zobowiązań Skyline Development, do zbycia udziału w nieruchomości na rzecz Państwa Radosława i Joanny małżonków Matusiak i oraz na rzecz Pana Łukasza Żuka lub podmiotu przez niego wskazanego oraz do zbycia przez Kupującego udziału w nieruchomości po upływie jednego roku od daty zawarcia przedmiotowej umowy i bezskutecznym upływie terminu do zawarcia umowy.

Jeżeli Skyline Development zidentyfikuje nabywcę nieruchomości, Kupujący zobowiązany będzie przystąpić do umowy sprzedaży i sprzedać swój udział w nieruchomości.

Kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, po odliczeniu ewentualnych wynagrodzeń i prowizji pośredników zostanie podzielona pomiędzy współwłaścicieli w taki sposób, że Kupujący otrzyma kwotę nie niższą niż 40,00 zł za jeden metr kwadratowy nieruchomości - to jest łącznie 4.571.428,40 zł; w kwocie tej zawarty jest podatek VAT. Jeżeli cena sprzedaży uzyskana za jeden metr kwadratowy nieruchomości przekroczy 40,00 zł brutto ewentualne koszty wynagrodzenia pośredników lub doradców będą ponoszone przez współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziału we współwłasności nieruchomości. Jeżeli, po pomniejszeniu o prowizje lub wynagrodzenia pośredników kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości (w okresie jednego roku od daty zawarcia Umowy) przypadająca na udział w nieruchomości Kupującego będzie niższa niż 40,00 zł za jeden metr kwadratowy (w tym VAT) Skyline Development będzie zobowiązany do zrekompensowania Kupującemu różnicy pomiędzy kwotą otrzymaną przez Kupującego tytułem ceny na podstawie umowy zawartej z nabywcą a

kwotą 4.571.428,40 zł w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty zapłaty ceny przez nabywcę nieruchomości.

Jeżeli do dnia 28 października 2009 roku nieruchomość nie zostanie sprzedana wówczas Skyline Development zobowiązuje się na wezwanie Kupującego do zawarcia umów dotyczących sprzedaży udziału w nieruchomości po cenie równej 42,00 zł brutto, tj. razem z podatkiem VAT za jeden metr kwadratowy; łączna cena brutto udziału w nieruchomości wyniesie 4.799.999,82 zł.

W takim przypadku:

a. umowa warunkowa sprzedaży udziału w nieruchomości zostanie zawarta w terminie czternastu dni od daty doręczenia Skyline Development pisemnego wezwania do zawarcia tej umowy; umowa ta będzie przewidywała, iż umowa przenosząca własność udziału w nieruchomości zostanie zawarta w terminie czternastu dni od dnia doręczenia Sprzedającemu oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z przysługującego jej prawa pierwokupu lub w terminie dwudziestu jeden dni od dnia, w którym upłynie termin na skorzystanie z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych w zależności od tego, które ze zdarzeń nastąpi pierwsze;

b. płatność ceny nastąpi w terminie trzech dni od daty zawarcia umowy przenoszącej własność Udziału w Nieruchomości Sprzedawanej.

Wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa powyżej może być złożone na piśmie przez Kupującego do dnia 28 października 2010 roku.

W przypadku nieprzystąpienia przez Skyline Development do zawarcia Umowy Warunkowej sprzedaży udziału w nieruchomości lub umowy przenoszącej własność, Kupujący będzie uprawniony do sprzedaży wszystkich akcji objętych blokadą i zatrzymania tytułem kaucji kwoty uzyskanej ze sprzedaży. Kwota kaucji zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet kary umownej, a następnie na poczet ceny za udział w nieruchomości w razie późniejszego zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa powyżej. Ewentualna nadwyżka kwoty kaucji nad zobowiązaniami Skyline Development wobec Kupującego zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Skyline Investment w terminie trzech dni roboczych po uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec Kupującego.

Skyline Development poddana zostaje rygorowi egzekucji z całego jej majątku, wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do łącznej kwoty 4.800.000,00 zł, przy czym Kupujący jako wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku, jeżeli pomimo upływu dodatkowego trzydziestodniowego terminu, wyznaczonego mu przez Kupującego na zaspokojenie roszczeń, Skyline Development:

a. nie dokona zwrotu zaliczki powiększonej o należne odsetki zgodnie z treścią przedmiotowej umowy,

b. nie dokona zapłaty kwoty różnicy pomiędzy kwotą otrzymaną przez Kupującego tytułem ceny na podstawie umowy zawartej z nabywcą a kwotą 4.571.428,40 zł lub nie dokona zapłaty ceny za udział w nieruchomości.

Skyline Development poddana zostaje rygorowi egzekucji z całego jej majątku, wprost z niniejszego aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do łącznej kwoty 2.000.000,00 zł, przy czym Kupujący jako wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku, jeżeli pomimo upływu dodatkowego trzydziestodniowego terminu, wyznaczonego mu przez Kupującego na zaspokojenie roszczeń, Skyline Development nie dokonała zapłaty kar umownych lub odsetek wynikających z treści przedmiotowej umowy.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Kupującego na wypadek niewykonania zobowiązań Skyline Development ustanowiona zostanie blokada na 133333 akcjach spółki Konsorcjum Stali S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000279883 stanowiących własność Skyline Investment S.A. i zdeponowanych na rachunku papierów wartościowych.

Wraz z ustanowieniem blokady Skyline Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie udziela Kupującemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do sprzedaży 133333 Akcji i zaspokojenia się w ten sposób z uzyskanych ze sprzedaży środków.

Kupujący złoży zlecenia na taką liczbę Akcji, która przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań rynkowych pozwoli na zaspokojenie jego roszczenia w pełnej wysokości. Jeżeli kwota uzyskana ze sprzedaży Akcji będzie wyższa niż kwota należna Kupującemu nadwyżka środków pozostanie na rachunku Skyline Investment. Kwota uzyskana ze sprzedaży Akcji pozostanie na rachunku Kupującego.

Brak wykonania zobowiązań, skutkować będzie obowiązkiem zapłaty na rzecz drugiej Strony kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.

Niezawarcie przez Skyline Development którejkolwiek umowy przyrzeczonej, skutkować będzie obowiązkiem zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł.

Nieprzystąpienie przez Kupującego do umowy Rachunku Zastrzeżonego lub niewpłacenie przez Kupującego pełnej kwoty zaliczki na Rachunek Zastrzeżony skutkować będzie obowiązkiem Kupującego zapłaty na rzecz Skyline Development kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł lub odsetek w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

Nieprzystąpienie przez Kupującego do zawarcia Umowy Warunkowej w formie aktu notarialnego lub do umowy przenoszącej własność udziału w nieruchomości skutkować będzie obowiązkiem Kupującego zapłaty na rzecz Skyline Development kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł.

O ile Skyline Development nabędzie nieruchomość w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 29 sierpnia 2008 roku zawartej ze Spółką Inwestycja S.A. z siedzibą w Lublinie, o której mowa w raporcie bieżącym nr 46/2008 - nieprzystąpienie przez Skyline Development do zawarcia Umowy Warunkowej w formie aktu notarialnego lub do umowy przenoszącej własność udziału w nieruchomości skutkować będzie obowiązkiem Sprzedającego zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł.

Łączna wysokość kar umownych obciążających daną stronę nie może przekroczyć kwoty 2.000.000,00 zł. Kary umowne zostaną zapłacone w terminie czternastu dni od daty otrzymania wezwania przelewem na wskazany rachunek. Wezwanie do zapłaty musi wskazywać przyczynę wezwania do zapłaty kary umownej oraz numer rachunku, a który powinna zostać dokonana płatność.

Kary umowne nie mogą być naliczane, jeżeli niewykonanie zobowiązań lub nieterminowe wykonanie zobowiązań będzie wynikiem okoliczności, za które strona zobowiązana nie ponosi odpowiedzialności zgodnie z treścią art. 471 Kodeksu cywilnego.

Jeżeli w wyniku niedotrzymania warunków przedmiotowej umowy którejkolwiek ze stron poniesie szkodę, będzie miała prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania odpowiadającego wysokości poniesionej szkody, w tym do dochodzenia odszkodowania niezależnie od i ponad wysokość kar umownych przewidzianych powyżej.

W pozostałym zakresie warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Nie występują żadne powiązania pomiędzy emitentem a nabywającym aktywa.

Umowa została uznana za znaczącą ze względu na wartość aktywa będącego przedmiotem umowy, która jest większa niż wyrażona w złotych równowartość kwoty 1.000.000 euro, przeliczona według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu publikacji raportu.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2008-10-29	Jerzy Rey	Prezes Zarządu	Jerzy Rey
2008-10-29	Paweł Maj	Prokurent	Paweł Maj