

(Raport bieżący nr 073/2013)

06.12.2013

Zawarcie przez Emitenta znaczącej umowy oraz nabycie przez Emitenta aktywów o znacznej wartości

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

Zarząd LC Corp S.A. (dalej „Emitent”) informuje, że w dniu dzisiejszym tj. 6 grudnia 2013 r. zawarł ze spółką LC Corp BV (dalej „LCC BV”) z siedzibą w Amsterdamie Umowę zobowiązującą do sprzedaży akcji (dalej „Umowa”), na mocy której Emitent zobowiązał się do nabycia, a LCC BV zobowiązała się do zbycia akcji Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Sky Tower”).

Przedmiotem Umowy jest 100 000 (słownie sto tysięcy) akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 (słownie jeden) złoty każda oraz 23 000 000 (słownie dwadzieścia trzy miliony) akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 (słownie jeden) złoty każda, które łącznie stanowią 100% kapitału zakładowego Sky Tower i 100% ogólnej liczby głosów na jej walnym zgromadzeniu (dalej „Akcje”).

Cena sprzedaży Akcji została ustalona na kwotę 259 000 000 (słownie dwieście pięćdziesiąt dziewięć milionów) złotych i zostanie zapłacona na zasadach wskazanych poniżej:

nie później niż w terminie 7 dni od przeniesienia Akcji na Emitenta przez LCC BV, Emitent zapłaci LCC BV kwotę 15 000 000 (słownie: piętnaście milionów) złotych tytułem zapłaty ceny,

do dnia 30 czerwca 2014 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 42 000 000 (słownie: czterdzieści dwa miliony) złotych tytułem zapłaty ceny,

do dnia 31 grudnia 2015 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 40 400 000 (słownie: czterdzieści milionów czterysta tysięcy) złotych tytułem zapłaty Ceny,

do dnia 31 grudnia 2016 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 40 400 000 (słownie: czterdzieści milionów czterysta tysięcy) złotych tytułem zapłaty Ceny,

do dnia 31 grudnia 2017 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 40 400 000 (słownie: czterdzieści milionów czterysta tysięcy) złotych tytułem zapłaty Ceny,

do dnia 31 grudnia 2018 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 40 400 000 (słownie: czterdzieści milionów czterysta tysięcy) złotych tytułem zapłaty Ceny,

do dnia 31 grudnia 2019 roku Emitent zapłaci LCC BV kwotę 40 400 000 (słownie: czterdzieści milionów czterysta tysięcy) złotych tytułem zapłaty Ceny,

Akcje serii A Sky Tower obciążone są zastawem rejestrowym do kwoty 90 000 000 EUR, zaś akcje serii B Sky Tower obciążone są zastawem finansowym i rejestrowym do kwoty 90 000 000 EUR na rzecz Alior Bank S.A. i Getin Noble Bank S.A. jako zabezpieczenie długoterminowego kredytu inwestycyjnego, o którym mowa poniżej, udzielonego Sky Tower przez te banki.

W Umowie nie zawarto postanowień dotyczących kar umownych.

Kryterium uznania Umowy za znaczącą jest wartość Umowy, która przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Jednocześnie Emitent informuje, że w dniu dzisiejszym tj. 6 grudnia 2013 r. nabył, w wykonaniu powyższej Umowy, wyżej wskazane Akcje za cenę określoną w Umowie. Zapłata ceny sprzedaży Akcji nastąpi ze środków własnych Emitenta.

Nabycie Akcji nastąpiło za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A., za pośrednictwem którego nastąpi też zapłata ceny za Akcje.

Zarząd Emitenta traktuje nabycie Akcji jako inwestycję o charakterze długoterminowym.

Emitent jest podmiotem zależnym łącznie od LCC BV i jego podmiotu dominującego dr Leszka Czarneckiego.

Kryterium uznania Akcji za aktyw o znacznej wartości jest cena ich nabycia przez Emitenta, która przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Przedmiotowa transakcja stanowi kontynuację strategii Emitenta wzmocnienia segmentu nieruchomości komercyjnych swojej działalności. Informacje o zamiarze nabycia 100% akcji Sky Tower (wcześniejsza nazwa RB Finance Expert S.A.) Emitent opublikował w raportach bieżących nr 40/2013 z 2 sierpnia 2013 r., nr 43/2013 z 12 sierpnia 2013 r. oraz 46/2013 z 28 sierpnia 2013 r.

Nabycie Akcji spółki nastąpiło po spełnieniu się warunków stawianych przez Emitenta: (i) wyodrębnieniu przedsiębiorstwa zarządzającego nieruchomością komercyjną i jego nabyciu przez Sky Tower, (ii) przejęciu przez Sky Tower długoterminowego finansowania kredytem inwestycyjnym oraz (iii) dokapitalizowaniu Sky Tower przez dotychczasowego akcjonariusza jako uzupełnienie źródeł finansowania tej spółki.

Przedmiotem transakcji, zgodnie z założeniami, stała się spółka celowa z głównym jej aktywem - nieruchomością komercyjną finansowaną kredytem inwestycyjnym i kapitałem. Nieruchomość komercyjna obejmuje: 29,7 tys. m² powierzchni handlowo-usługowej oraz 18,7 tys. m² powierzchni biurowej. Obiekt wynajęty jest w ok 80% (75% w funkcjonujących umowach najmu, kolejne 6% powierzchni jest aktualnie w fazie finalnych negocjacji).

Na zlecenie Emitenta zostało przeprowadzone przez niezależne firmy audytorskie i doradcze badanie due dilligence spółki Sky Tower (w szczególności prawne i księgowo) oraz wycena nieruchomości komercyjnej na dzień 30 listopada 2013 r.

Cena nabycia przez Emitenta akcji Sky Tower została uzgodniona w oparciu o wycenę przeprowadzoną na zlecenie Emitenta przez renomowaną firmę doradczą na dzień 30 listopada 2013 r. Zastosowano metodę wyceny aktywów netto, tj. wartość wszystkich aktywów spółki (w tym przede wszystkim nieruchomości komercyjnej Sky Tower), została pomniejszona o wartość zobowiązań, w tym przede wszystkim o wartość długoterminowego kredytu inwestycyjnego finansującego tą nieruchomość.

Wartość rynkowa nieruchomości będącej własnością Sky Tower wykazana w operacie szacunkowym na dzień 30 listopada 2013 wynosi 119,1 mln EUR. Nieruchomość ta jest finansowana, przy LTV $\leq 50\%$, 10-letnim kredytem inwestycyjnym w kwocie 56,8 mln EUR, który został przejęty przez Sky Tower. Sky Tower nie posiada żadnego innego zadłużenia finansowego poza opisanym wyżej kredytem.

Nabycie akcji Sky Tower jest realizacją przyjętej strategii rozwoju Grupy LC Corp, z wykorzystaniem dużego potencjału obiektu Sky Tower, a także synergii działania oraz optymalizacji kosztów zarządzania dwoma obiektami komercyjnymi we Wrocławiu: Arkadami Wrocławskimi i Sky Tower.

Zysk spółki będzie stanowił istotny składnik wyniku Grupy już w roku 2014. Z modeli i symulacji sporządzanych przez Emitenta nawet przy konserwatywnych założeniach wynika możliwość dalszego wzrostu wyniku operacyjnego (NOI) nieruchomości komercyjnej Sky Tower - o ok. 30% w perspektywie 3-5 lat. Przewidywany wzrost wyniku operacyjnego będzie możliwy dzięki przygotowanej strategii rozwoju obiektu, skutkującej wzrostem poziomu skomercjalizowania obiektu, a także wzrostem obrotów centrum handlowego (w III kwartale 2013 r. zanotowano dynamikę wzrostu o ok 40% liczoną rok do roku).

Podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Finansów (Dz. U. nr 33 poz. 259 z późn.zm.) z dn. 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.