

Komisja Nadzoru Finansowego

Emitent: COGNOR SA / COGNOR

Raport bieżący nr 36/2010

Data sporządzenia: 26.11.2010

Podstawa prawna: art. 56 ust.1 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Temat: Zawarcie przedwstępnej Umowy sprzedaży zlokalizowanych w Polsce aktywów Grupy COGNOR

Treść:

COGNOR SA w Katowicach [Emitent i/lub Cognor] podaje, iż w dniu 26.11.2010 roku spółki Grupy COGNOR tj. COGNOR SA w Katowicach, COGNOR Stahlhandel Spółka z o.o. w Gliwicach (Cognor SP), ZŁOMREX Centrum Spółka z o.o. w Poraju [Złomrex Centrum], COGNOR Services Spółka z o.o. w organizacji [Cognor Services] zwanymi łącznie także jako Sprzedający zawarły Przedwstępną Umowę Sprzedaży [Umowa] ze spółkami dystrybucyjnymi Grupy ArcelorMittal tj. ArcelorMittal Distribution Poland sp. z o.o. [Kupujący1], ArcelorMittal Distribution Solutions Poland sp. z o.o. [Kupujący2] łącznie zwanymi Kupującymi. Na mocy zawartej Umowy Sprzedający zobowiązali się sprzedać Kupującym swoje Aktywa wykorzystywane do działalności obrotu wyrobami hutniczymi zlokalizowane na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Aktywa składają się z:

a) Nieruchomości (Grunt i Budynek); zlokalizowane w:

- w Lublinie przy ul. Wylotowej i Al. Wincentego Witosa
- w Białymstoku przy ul. Plażowej
- w Pile przy ul. Przemysłowej
- w Częstochowie przy ul. Bór
- w Warszawie przy ul. Gierdziejewskiego
- w Gdańsku przy ul. Budowlanych
- w Słupsku przy ul. Poznańskiej
- w Olsztynie przy ul. Lubelskiej
- w Opolu przy ul. Wspólnej
- w Katowicach przy ul. Sarmackiej, ul. Stalowej i ul. Kolejowej
- we Wrocławiu przy ul. Szczecińskiej

b) ruchomości (maszyny i urządzenia z częściami zamiennymi i zużywającymi się) znajdujących się na Nieruchomościach,

c) ruchomości (takich jak maszyny i urządzenia z częściami zamiennymi i zużywającymi się) znajdujących się w pomieszczeniach zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Portowej 24-26;

d) ruchomości (takich jak maszyny i urządzenia z częściami zamiennymi i zużywającymi się) znajdujących się w magazynach zlokalizowanych na terenach wykorzystywanych na mocy Umów Najmu,

e) materiałów, produkcji w toku oraz wyrobów gotowych znajdujących się: (i) na Nieruchomościach, oraz (ii) w Nieruchomości Gliwice i (iii) w magazynach zlokalizowanych na terenach wykorzystywanych na mocy Umów Najmu [Zapasy], przy założeniu jednak, że z uwagi na ciągłość działalności prowadzonej przez Sprzedających, Zapasy mogą się różnić w Dacie Zamknięcia Ostatecznego po przeprowadzeniu wspólnej inwentaryzacji.

Nabywającym Ruchomości i Zapasy będzie Kupujący1, zaś nabycia Nieruchomości dokona Kupujący2.

Łączna cena sprzedaży za Ruchomości (z wyłączeniem Zapasów) i Nieruchomości do zapłacenia przez Kupujących na rzecz Sprzedających będzie wynosić 148.900.000 PLN (słownie: sto czterdzieści osiem milionów dziewięćset tysięcy) netto [Cena Sprzedaży]. Cena Sprzedaży zostanie powiększona o należny podatek VAT według obowiązującej stawki, w odniesieniu do aktywów objętych opodatkowaniem VAT.

Wartość księgowa Ruchomości (z wyłączeniem Zapasów) i Nieruchomości będących przedmiotem zbycia w skonsolidowanych księgach rachunkowych COGNOR na dzień podpisania Przedwstępnej Umowy Sprzedaży wynosi 76.575.030,41 zł.

Strony ustaliły, że całość ceny (z wyłączeniem zapasów) zostanie zapłacona w Dacie Zamknięcia Ostatecznego z Rachunku Zastrzeżonego 1 oraz bezpośrednio przez Kupujących, z tym zastrzeżeniem, że 15% Ceny Sprzedaży zostanie wpłacona na Rachunek Zastrzeżony 2, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Kupujących wobec Sprzedających. Zwolnienie kwot z Rachunku Zastrzeżonego 2 odbywać się będzie na podstawie postanowień stosownej Umowy.

Strony postanowiły, że cena sprzedaży Zapasów [Cena Sprzedaży Zapasów] zostanie ustalona i zapłacona odrębnie od Ceny Sprzedaży. Wartość Zapasów zostanie określona przez Sprzedających i Kupującego 1 na podstawie procedury wyceny uzgodnionej przez Strony.

Jeśli Sprzedający i Kupujący 1 nie będą w stanie porozumieć się w kwestii kwoty Ceny Sprzedaży Zapasów przed Datą Zamknięcia Ostatecznego Sprzedający i Kupujący 1 w ciągu 10 Dni Roboczych powierzą wycenę Zapasów oraz obliczenie Ceny Sprzedaży Zapasów niezależnemu rzeczoznawcy – SGS Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wartość księgowa Zapasów będących przedmiotem zbycia w skonsolidowanych księgach rachunkowych COGNOR na dzień podpisania Przedwstępnej Umowy Sprzedaży wynosi 28.721.230,94 zł.

Z uwagi na skomplikowany charakter tej Umowy zawiera ona wiele warunków zawieszających zamknięcie transakcji (zbycie Aktywów). Podstawowe warunki to:

- 1) Kupujący i/lub ich spółka macierzysta uzyska bezwarunkową decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pozwalającą na koncentrację zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50 poz. 331) w związku z nabyciem Aktywów od któregośkolwiek z podmiotów, będących Sprzedającymi;
- 2) właściwy organ skarbowy wyda interpretacje podatkowe odrębnie dla Sprzedających i Kupujących, potwierdzające, bezpośrednio lub pośrednio, klasyfikację transakcji jako sprzedaż aktywów;
- 3) Uchwała walnego zgromadzenia Emitenta wyrażająca zgodę na wniesienie przedsięwzięcia do Złomrex Centrum Spółka z o.o. zostanie dostarczona Kupującemu 1 i Kupującemu 2 najpóźniej w ciągu 1 (jednego) miesiąca od daty zawarcia Umowy;
- 4) zostanie prawidłowo zawarta umowa Rachunku Zastrzeżonego 1;
- 5) zostanie prawidłowo zawarta umowa Rachunku Zastrzeżonego 2;
- 6) Kupujący wpłaca kwotę 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów) na Rachunek Zastrzeżony 1
- 7) Sprzedający przedłożą Kupującym Zgody Wierzycieli zabezpieczonych na Aktywach na zwolnienie tych zabezpieczeń;
- 8) zostanie przedłożona Promesa Ubezpieczenia Tytułu Prawnego;
- 9) Cognor SP i Cognor Services zostaną należycie wpisane do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości jako użytkownicy wieczysti albo właściciele Gruntu i właściciele Budynków na nim posadowionych;
- 10) nie wystąpi żadna Istotna Negatywna Zmiana tj. nie nastąpi jakiegokolwiek pogorszenie działalności, aktywów, pasywów, sytuacji (finansowej lub innej), perspektyw i/lub wyników działalności Sprzedających powodujące obniżenie wartości Aktywów o ponad 15% w stosunku do Ceny Sprzedaży;
- 11) nie zostało zgłoszone żadne istotne roszczenie ani nie jest prowadzone żadne postępowanie przed jakimikolwiek Organami Władzy, włączając postępowanie skarbowe dotyczące Sprzedających lub w

odniesieniu do Aktywów, które mogłoby zasadnie spowodować zawieszenie lub niemożność realizacji Transakcji przewidywanej Umową;

12) z wyjątkiem Dozwolonych Obciążeń, nie będzie żadnych Obciążeń w odniesieniu do Aktywów i Sprzedający dysponować będą pełnym, nieograniczonym i nieobciążonym oraz ważnym tytułem prawnym (prawo własności i/lub prawo użytkowania wieczystego) do Aktywów oraz są będą w ich posiadaniu.

Zamknięcie Ostateczne nastąpi 15 (słownie: piętnastego) Dnia Roboczego od ziszczenia się lub zrzeczenia się przez uprawnionego żądania spełnienia ostatniego z Warunków Zawieszających Zamknięcia Ostatecznego, jednak nie później niż w terminie 75 (siedemdziesiąt pięć) dni kalendarzowych począwszy od ziszczenia się lub zrzeczenia się spełnienia żądania ostatniego z Warunków Zawieszających z wyjątkiem Warunku Zawieszającego wpisania Cognor SP i Cognor Services do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości jako użytkowników wieczystych lub właścicieli Gruntu i właścicieli Budynków posadowionych tamże („Data Zamknięcia Ostatecznego”);

Nadto strony ustaliły, że w Dacie Zamknięcia Ostatecznego, Emitent oraz Cognor Blachy Dachowe S.A. i Kupujący 1 podpiszą dwie Ramowe Umowy Dystrybucji, na mocy których Emitent i spółka zależna COGNOR Blachy Dachowe SA uzyskają dostęp do sieci sprzedaży Kupujących.

Postanowiono, że Sprzedający zobowiązują się wydać, a Kupujący 2 zobowiązuje się odebrać Nieruchomości najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po zapłacie Ceny Sprzedaży. Wydanie Nieruchomości nastąpi po otrzymaniu zapłaty Ceny Sprzedaży. W przypadku opóźnienia w wydaniu Nieruchomości Rzeczywiści Sprzedający zapłacą Kupującemu 2 karę umową w wysokości 80.000 PLN (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia.

Ustalono także, że Sprzedający zawrą w Dacie Zamknięcia Ostatecznego umowę podnajmu obejmującą całość Nieruchomości w Gliwicach (obecnie najmowana przez Cognor SP) z Kupującym 2.

Strony ustaliły nadto, że w przypadku sprzedaży na rzecz osoby trzeciej, każdemu z Kupujących będzie przysługiwać prawo pierwokupu zgodnie z art. 596-602 kc w związku z nabyciem pozostałych Aktywów, będących przedmiotem takiej sprzedaży w okresie 4 (czterech) lat od Daty Zamknięcia Ostatecznego.

Aktywa objęte ww. prawem pierwokupu:

- Katowice, ul. Owsiana 60a, działki nr 11/3 i 10/7
- Chorzów, ul. Metalowców,
- Opole, ul. Odrzańska 12,
- Gostyń, ul. Graniczna 16a,
- Krzyż, ul. Portowa 4,
- Gniezno, ul. Surowieckiego 9a,
- Kostrzyn, ul. Prosta 18,
- Elbląg, ul. Dębowa 1c,

Strony ustaliły, że Sprzedający zapłacą na rzecz Kupujących (w równych częściach) karę umowną w łącznej maksymalnej wysokości równej wartości księgowej lub cenie danych Pozostałych Aktywów powiększonej o 1.000.000 EUR za każdy przypadek naruszenia w przypadku gdy: (i) dane Pozostałe Aktywa będące przedmiotem przeniesienia nie zostaną zaoferowane do sprzedaży żadnemu Kupującemu i/lub (ii) cena danych Pozostałych Aktywów będących przedmiotem takiego przeniesienia zaoferowana Kupującym w Ofercie jest wyższa niż cena i/lub wartość takich samych Pozostałych Aktywów określona przez Sprzedających na potrzeby takiego przeniesienia.

Nadto w umowie postanowiono, że Strona naruszająca postanowienia Umowy będzie odpowiedzialna wobec Strony drugiej z tytułu szkody rzeczywistej (*damnum emergens*) poniesionej przez taką Stronę z powodu naruszenia Umowy, Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, Warunkowej Umowy Sprzedaży, na zasadach określonych w, odpowiednio, art. 390 i art. 471 k.c.

W celu zabezpieczenia potencjalnych roszczeń Kupujących wobec Sprzedających w związku z naruszeniem oświadczeń i zapewnień na mocy Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży i/lub Warunkowej Umowy Sprzedaży, część Ceny Sprzedaży zostanie wpłacona na Rachunek Zastrzeżony 2.

Strony ustaliły, iż w przypadku zawarcia Przyrzeczonej Umowy zawrą umowę o zakazie konkurencji, na mocy której Emitent oraz spółki zależne od Emitenta nie będą prowadzić na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności konkurencyjnej wobec kupujących w zakresie obrotu wyrobami hutniczymi z wyłączeniem produktów Grupy Złomrex oraz produkowanych przez Cognor Blachy Dachowe SA przez okres 3 lat od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Złomrex S.A. zagwarantował nieodwołalnie i bezwarunkowo wykonanie przez każdego ze Sprzedających wszelkich zobowiązań Umowy, Warunkowej Umowy Sprzedaży i Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży oraz w szczególności Złomrex gwarantuje:

- płatność kar umownych, zgodnie z postanowieniami ust. 11 niniejszej Umowy;
- płatność kwot roszczeń w przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień złożonych przez Sprzedających.

Pomiędzy Emitentem oraz osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta oraz pozostałymi spółkami Grupy Cognor a Kupującymi nie zachodzą żadne powiązania.