

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

16

/

2012

Data sporządzenia: 2012-04-27

Skrócona nazwa emitenta

Black Lion NFI

Temat

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Kasprzaka 29/31 w Warszawie.

Podstawa prawna

Art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ofercie - informacje poufne

Treść raportu:

Zarząd Black Lion Narodowego Funduszu Inwestycyjnego Spółka Akcyjna ("Fundusz") informuje o zawarciu definitywnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości spółki VIS Investments o powierzchni 81,1 tys. m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka. Jest to jedna z największych transakcji sprzedaży działek gruntów w Warszawie w ostatnich latach. Nabywcą jest spółka zależna od JW. Construction Holding S.A. Cena nabycia wynosząca 155 mln złotych płatna jest gotówką ( 60 mln złotych ) oraz w formie 3 letnich, obligacji JW. Construction Holding S.A. (dalej "JWCH"), oprocentowanych WIBOR 3M + 300 punktów bazowych ( 95 mln zł ).

Ta bardzo istotna dla Funduszu transakcja oznacza przede wszystkim:

- obniżenie skali zadłużenia dzięki spłacie zadłużenia kredytowego wobec Raiffeisen Bank Polska S.A ( 56 mln zł ),
- wyeliminowanie kosztów operacyjnych związanych z utrzymaniem w gotowości projektu VIS które wynosiły ok. 8 mln rocznie (wraz z kosztami obsługi długu) nie licząc dodatkowych nakładów na wyburzenia i oczyszczenie gruntu z zanieczyszczeń,
- dywersyfikację aktywów Funduszu poprzez ograniczenie udziałów nieruchomości w portfelu oraz możliwość przeznaczenia środków na inne aktywa,
- pozyskanie środków finansowych na realizację zadań inwestycyjnych w sektorze deweloperskim, które będą realizowane przez Fundusz (SOHO Factory, Fabryka PZO, Cracovia Property ).
- rozpoczęcie realizacji nowych projektów w innych dziedzinach.

Transakcja ma charakter definitywny i w ten sposób różni się od poprzednich umów zależnych od wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Cena transakcji zawiera ok 11% dyskonto do umowy przedwstępnej z dnia 29 marca 2011r. Dyskonto to wynika z pogorszenia się warunków na rynku mieszkaniowym oraz z tego, iż umowa nie ma charakteru warunkowego. Ponadto Fundusz wynegocjował korzystniejsze warunki obejmowanych obligacji w zakresie oprocentowania oraz terminu spłaty, jak również zwiększył pulę gotówki w transakcji.

Poniżej przedstawiamy szczegóły prawne przeprowadzonej transakcji:

Umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy M. Kasprzaka 29/31 (01-234 Warszawa) wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i urządzeń (dalej „Umowa Sprzedaży”) została zawarta pomiędzy VIS Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „VIS”) oraz J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Żąbkach (dalej „Kupujący”), która jest spółką zależną JWCH. Za zobowiązania Kupującego wynikające z Umowy Sprzedaży, poręczenia udzielił JWCH, w tym w szczególności za zobowiązanie do zapłaty Ceny Sprzedaży, gwarantując ich wykonanie przez Kupującego oraz jego zdolność do zawarcia i wykonania Umowy.

Przedmiotem umowy jest sprzedaż prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy M.Kasprzaka 29/31 (01-234 Warszawa), o łącznej powierzchni 81.185,00 m<sup>2</sup> (osiemdziesiąt jeden tysięcy sto osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), obejmującej:

- działkę o numerze 3/1, numer obrębu ewidencyjnego 6-05-05, jednostka ewidencyjna 146518\_8, Dzielnica Wola, o powierzchni 5.953 m<sup>2</sup> (pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), oznaczoną w rejestrze gruntów jako Ba – tereny przemysłowe; oraz
- działkę o numerze 3/3, numer obrębu ewidencyjnego 6-05-05, jednostka ewidencyjna 146518\_8, Dzielnica Wola, o powierzchni 75.232 m<sup>2</sup> (siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście trzydzieści dwa metry kwadratowe), oznaczoną w rejestrze gruntów jako Ba – tereny przemysłowe;
- prawa własności posadowionych na ww. działkach budynków i urządzeń.

Powyżej wskazane działki gruntu, budynki i urządzenia („Nieruchomość”) objęte są księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, pod oznaczeniem WA4M/00162186/5.

W stosunku do Nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Łączna cena sprzedaży praw do Nieruchomości ustalona w Umowie Sprzedaży określona została na kwotę netto

155.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt pięć milionów złotych) powiększoną o należny podatek od towarów i usług naliczony od części ceny sprzedaży należnej z tytułu zbycia Działki Gruntu o numerze ewidencyjnym 3/1, co daje cenę sprzedaży brutto w wysokości 157.614.085,00 PLN (dalej „Cena Sprzedaży”).

Zgodnie z Umową Sprzedaży, Cena Sprzedaży zostanie rozliczona w następujący sposób:

(a) część Ceny Sprzedaży w kwocie 62.614.085,00 PLN (sześćdziesiąt dwa miliony sześćset czternaście tysięcy osiemdziesiąt pięć złotych), zostanie przelana na spłatę całego zadłużenia VIS wobec Raiffeisen Bank Polska S.A., wynikającego z umowy kredytowej nr CRD/30063/09 z dnia 13 maja 2009 r. (z późniejszymi zmianami) oraz umowy kredytowej nr CRD/27836/08 z dnia 4 czerwca 2008 r. (z późniejszymi zmianami) w celu zwolnienia Nieruchomości z wszystkich hipotek. Łączne saldo kredytów bez odsetek wynosi 56 mln PLN. Nadwyżka ponad kwotę niezbędną do całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego zostanie wypłacona VIS;

(b) pozostała część Ceny Sprzedaży w kwocie 95.000.000 PLN zostanie zapłacona w drodze potrącenia wierzytelności VIS wobec JWCH S.A. o zapłatę części Ceny Sprzedaży w kwocie 95.000.000 PLN z wierzytelności JWCH S.A. wobec VIS o zapłatę ceny emisyjnej obligacji korporacyjnych JWCH objętych przez VIS. W dniu 27 kwietnia 2012 r. VIS objął 9.500 (dziewięć tysięcy pięćset) obligacji, o łącznej wartości nominalnej 95.000.000 PLN, wyemitowanych przez JWCH w dniu 27 kwietnia 2012 r., z terminem wykupu 3 (trzy) lata, z oprocentowaniem w stosunku rocznym wynoszącym WIBOR 3M + 300 bps (odsetki płatne kwartalnie), pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży („Obligacje”).

Umowa sprzedaży ma charakter definitywny to znaczy, iż w dniu jej zawarcia została ona w pełni rozliczona poprzez przeniesienie własności Nieruchomości oraz zapłatę Ceny Sprzedaży.

Ponadto w dniu 27 kwietnia 2012 r., Strony ustaliły mechanizm możliwego zmniejszenia Ceny Sprzedaży określonej w Umowie w sytuacji kiedy ostateczne parametry powierzchni użytkowej wynikającej z analizy chłonności sporządzonej na bazie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub nowych warunków zabudowy będą niższe od celów przewidzianych w Umowie. Zmniejszenie ceny jest kalkulowane proporcjonalnie do poziomu nie osiągnięcia parametrów zabudowy przewidzianych w umowie, jednak nie może przekroczyć kwoty 30 mln zł. W wypadku wystąpienia przesłanek do zmniejszenia umowa przewiduje procedurę arbitrażową, której celem jest obiektywizacja jego wyliczenia oraz wzór na podstawie którego dojdzie do ewentualnego zmniejszenia. Strony ustaliły, iż graniczną datą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub nowych warunków zabudowy jest 31.12.2013 r. W wypadku braku realizacji ww. celów do tej daty cena będzie zmniejszona o maksymalną wartość. Strony przewidziały zablokowanie obligacji o wartości 30 mln zł na rachunku zastrzeżonym do czasu rozstrzygnięcia kwestii zmniejszenia. Roszczenia z tytułu zmniejszenia Ceny Sprzedaży mogą być realizowane przez Kupującego wyłącznie z zablokowanych Obligacji. Ponadto Fundusz udzielił poręczenia cywilnego do kwoty 30 mln PLN za ewentualne zobowiązania VIS związane ze zmniejszeniem Ceny Sprzedaży w sytuacji kiedy zaspokojenie się z zablokowanych obligacji nie byłoby możliwe.

Według najlepszej wiedzy Funduszu na dzień sporządzenia niniejszego raportu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego Nieruchomość może nastąpić jeszcze w pierwszym półroczu lub 3 kwartale 2012 r. W wypadku kiedy plan miejscowy zostanie uchwalony na bazie obecnego jego projektu nie nastąpią przesłanki do zmniejszenia ceny sprzedaży.

W świetle art. 4 ust. 4 ustawy o funduszach inwestycyjnych spółka VIS nie jest formalnie podmiotem zależnym od Funduszu jednak z uwagi na fakt, że Fundusz jest jedynym uczestnikiem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, który posiada około 99% akcji w VIS, zawarcie Umowy Sprzedaży może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Funduszu.

Black Lion Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA	
(pełna nazwa emitenta)	
Black Lion NFI	Finanse inne (fin)
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)
03-808	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Mińska	25
(ulica)	(numer)
022 323 19 00	022 323 19 01
(telefon)	(fax)
	blacklion.com.pl
(e-mail)	(www)
5261029318	010964606
(NIP)	(REGON)

## PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
------	-----------------	--------------------	--------

Komisja Nadzoru Finansowego

2012-04-27	Rafał Bauer	Prezes Zarządu	
2012-04-27	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	