

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

42

/

2018

Data sporządzenia: 2018-05-30

Skrócona nazwa emitenta

SOHO DEVELOPMENT

Temat

Spełnienie się warunku zawieszającego transakcji zbycia nieruchomości Fabryka PZO Sp. z o.o.. Ujawnienie opóźnionych informacji poufnych związanych z procesem sprzedaży nieruchomości Fabryka PZO sp. z o.o.

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Zarząd Soho Development S.A. ("Spółka", "Emitent") zgodnie z art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR informuje iż w dniu 30 maja 2018 r. spełnił się główny warunek zawieszający umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości należącej do Fabryka PZO sp. z o.o. (dalej „Spółka Zależna” lub „Fabryka PZO”). W dniu 30 maja 2018 r. Spółka Zależna uzyskała prawomocną decyzję o warunkach zabudowy zgodną z warunkami umowy przedwstępnej. Inne warunki umowy przedwstępnej o mniejszej wadze zostały również spełnione. Warunek zawieszający dotyczy umowy przedwstępnej opisywanej poniżej.

Zarząd na mocy art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, informuje iż w dniu 12 kwietnia 2018 r. Spółka opóźniła podanie do publicznej wiadomości informacji poufnej o zawarciu przez Spółkę Zależną w dniu 12 kwietnia 2018 r. warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz innych praw majątkowych (dalej „Umowa Przedwstępna Sprzedaży”) - „Informacja Poufna I”.

Zawarcie Umowy Przedwstępnej Sprzedaży było wynikiem procesu negocjacyjnego, o którym Emitent informował w raportach bieżących: nr 76/2017 z dnia 28 września 2017r., nr 91/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r., nr 08/2018 z dnia 16 stycznia 2018 r., nr 38/2018 z dnia 20 kwietnia 2018 r.

W ocenie Spółki wcześniejsze przekazanie Informacji Poufnej I do wiadomości publicznej mogłoby naruszyć prawnie uzasadnione interesy Emitenta. W szczególności wcześniejsze przekazanie informacji mogłoby negatywnie wpłynąć na spełnienie warunków zawieszających Przedwstępnej Umowy Sprzedaży a tym samym uniemożliwić lub utrudnić doprowadzenie transakcji zbycia do skutku. Opóźnione informacje poufne były zbieżne i spójne z komunikowanym przez Spółkę procesem negocjacji w sprawie zbycia nieruchomości Spółki Zależnej.

Przedmiotem transakcji zbycia („Umowy Przyrzeczonej”), o której mowa w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży będzie prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 17/3, 17/4 oraz 17/5 położonych przy ulicy Grochowskiej 316/320 w Warszawie o łącznej powierzchni około 10,75 tys. m² wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie („Nieruchomość”). Wraz z Nieruchomością przedmiotem zbycia na mocy Umowy Przyrzeczonej będą prawa związane z Nieruchomością w tym prawa do aktywów ruchomych związanych z Nieruchomością, prawa autorskie do dokumentacji architektonicznej, gwarancje projektowe, prawa do znaków towarowych oraz przeniesienie zgód, decyzji i zezwoleń związanych z Nieruchomością.

Emitent spodziewa się zawarcia Umowy Przyrzeczonej w najbliższym tygodniu.

Drugą stroną Umowy Przedwstępnej Sprzedaży są spółki powiązane z firmą White Star Real Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością tj: Paderna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-132 Warszawa, ulica Grzybowska numer 5A, oraz Baleta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-132 Warszawa, ulica Grzybowska numer 5A) (dalej „Kupujący”).

Łączna Cena sprzedaży Nieruchomości i pozostałych praw wynosi 31.056.251,30 PLN (trzydzieści jeden milionów pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści groszy). Sprzedaż Nieruchomości będzie zwolniona z podatku od towarów i usług. Sprzedaż pozostałych aktywów będzie opodatkowana podatkiem VAT.

Ponadto w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Spółka Zależna zawrze umowę warunkową sprzedaży, której przedmiotem będzie prawo użytkowania wieczystego działki 17/2 położonej przy ulicy Grochowskiej 316/320 w Warszawie za cenę 379.571,71 (dalej „Umowa Warunkowa”). Sprzedaż działki na podstawie Umowy Warunkowej dojdzie do skutku pod warunkiem, iż Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawa na podstawie artykułu 109 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. W związku z powyższym łączna cena sprzedaży Nieruchomości, praw majątkowych oraz działki nr ew. 17/2 wyniesie razem 31.435.823,01 PLN.

W pozostałym zakresie Przedwstępna Umowa Sprzedaży zawiera standardowe rozwiązania dla transakcji tego typu.

Jednocześnie Zarząd na mocy art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, informuje iż w dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka opóźniła podanie do publicznej wiadomości informacji poufnej o przyjęciu (zaakceptowaniu) przez Zarząd Spółki oraz Radę Nadzorczą Spółki kluczowych warunków które mogą być zaakceptowane w transakcji sprzedaży nieruchomości należących do Fabryka PZO w tym ceny za nieruchomości oraz inne prawa majątkowe na poziomie 31,4 mln PLN (dalej „Informacja Poufna II”).

W ocenie Spółki wcześniejsze przekazanie Informacji poufnej II do wiadomości publicznej mogłoby naruszyć prawnie uzasadnione interesy emitenta. W szczególności mogłoby negatywnie wpłynąć na przebieg negocjacji lub finalizację transakcji. Wcześniejsze ujawnienie Informacji Poufnej II mogło zakłócić finalizację transakcji oraz ustalenie wszystkich warunków transakcji z korzyścią dla Spółki. W ocenie Emitenta fakt opóźnienia informacji nie mógł doprowadzić do wprowadzenia uczestników rynku w błąd z uwagi na równoległą komunikację Spółki z rynkiem oraz charakter utajnionych informacji poufnych.

SOHO DEVELOPMENT SA		-----	
(pełna nazwa emitenta)			
SOHO DEVELOPMENT		Developerska (dev)	
-----		-----	
(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)
		www.sohodevelopment.pl	
	(e-mail)		(www)
5261029318		010964606	
	(NIP)		(REGON)

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-05-30	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
2018-05-30	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	