

Raport 22/2017 o przekazaniu do publicznej wiadomości opóźnionej informacji poufnej nt. rozpoczęcia i wyniku negocjacji w sprawie zawarcia umowy kredytu

Przekazanie do publicznej wiadomości opóźnionej informacji poufnej nt. rozpoczęcia i wyniku negocjacji w sprawie zawarcia umowy kredytu.

Na podstawie art. 17 ust. 1 w zw. z art. 17 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („**Rozporządzenie MAR**”), Zarząd spółki Ghelamco Invest sp. z o.o., przekazuje do publicznej wiadomości informację poufną, której ujawnienie zostało opóźnione.

Treść opóźnionej informacji poufnej:

„Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o. („**Emitent**”) informuje, że w dniu 17 lipca 2017 roku spółki Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A. („**Kredytobiorca**”) oraz Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Hotel S.K.A. („**Dodatkowo Zobowiązany**”), należące do grupy kapitałowej, do której należy Emitent, rozpoczęły negocjacje z Bankiem Zachodnim WBK S. A., Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S. A., Bankiem Polska Kasa Opieki S. A., Bankiem BGŻ BNP Paribas S. A. oraz Raiffeisen Bank Polska S. A. (dalej łącznie „**Kredytodawcy**”), które dotyczyły umowy kredytu budowlanego w celu sfinansowania w obrębie nieruchomości stanowiących działki gruntu o nr ew. 13, 14/2 i 52, położone w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 2, obręb ew. nr 6-04-09, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o nr WA4M/00206533/4 oraz WA4M/00405693/8 („**Nieruchomość**”), budowy budynków A, B, C, podium i części usługowej oraz garażu podziemnego, wchodzących w skład kompleksu biurowo – usługowego pod nazwą „THE HUB” („**Projekt**”).

W wyniku prowadzonych negocjacji w dniu 11 października 2017 roku Kredytobiorca oraz Dodatkowo Zobowiązany, zawarły z Kredytodawcami umowę kredytową („**Umowa Kredytowa**”), na podstawie której Kredytodawcy udzielili Kredytobiorcy:

- a) kredytu budowlanego w celu sfinansowania Projektu, do wysokości nieprzekraczającej najniższej z poniżej wskazanych wartości:

- (i) 221.139.000,00 EUR,
- (ii) 70% całkowitych kosztów Projektu,
- (iii) 65% wartości rynkowej Nieruchomości,

z terminem ostatecznej spłaty ustalonym na dzień 30 września 2021 roku;

- b) kredytu odnawialnego na sfinansowanie podatku VAT naliczonego od całkowitych kosztów Projektu, do wysokości nieprzekraczającej niższej z poniżej wskazanych wartości:

- (i) 45.000.000,00 PLN,
- (ii) podatku VAT należnego od Kredytobiorcy i naliczonego od całkowitych kosztów Projektu,

z terminem ostatecznej spłaty ustalonym na dzień 30 września 2021 roku.

Kredyt budowlany opisany w lit. a) powyżej, może ulec konwersji na kredyt inwestycyjny po skorzystaniu przez Kredytobiorcę z opcji konwersji i wypełnieniu warunków konwersji wskazanych z Umowie Kredytowej, do wysokości nieprzekraczającej najniższej z poniżej wskazanych wartości:

- (i) 221.139.000,00 EUR,
- (ii) 65% wartości rynkowej Nieruchomości,
- (iii) części kredytu budowlanego pozostającej do spłaty na dzień konwersji.

W przypadku konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, termin ostatecznej spłaty przypadać będzie na 5 lat od daty konwersji.

Oprocentowanie kredytu budowlanego opisanego w lit. a) powyżej oparte zostało na marży oraz aktualnej stopie EURIBOR. Oprocentowanie kredytu odnawialnego na sfinansowanie podatku VAT opisanego w lit. b) powyżej oparte zostało na marży oraz aktualnej stopie WIBOR.

Postanowienia Umowy Kredytowej nie przewidują kar umownych.

W Umowie Kredytowej brak jest zastrzeżenia warunku, niemniej Umowa Kredytowa przewiduje określone warunki zawieszające do ciągnięcia kredytu, w tym podpisanie określonych dokumentów zabezpieczeń.

Umowa Kredytowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów, standardowe oświadczenia i zapewnienia Kredytobiorcy oraz Dodatkowo Zobowiązanego, zapisy dotyczące przypadków żądania wcześniejszej spłaty kredytów oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron.

Zawarcie Umowy Kredytowej nie wpłynie, w ocenie Emitenta, w sposób istotny na jego sytuację finansową.

Uzasadnienie opóźnienia:

W ocenie Emitenta, opóźnienie przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnej było uzasadnione z uwagi na wyczerpanie przesłanek z art. 17 ust. 4 Rozporządzenia w związku z tym, że: (i) niezwłoczne ujawnienie tej informacji mogło naruszyć prawnie uzasadniony interes grupy kapitałowej Emitenta, (ii) opóźnienie nie wprowadziło w błąd opinii publicznej, jako że prowadzenie negocjacji nie spowodowało zaciągnięcia przez spółkę z grupy kapitałowej Emitenta żadnych wiążących zobowiązań i nie wpłynęło na obecną sytuację finansową spółki z grupy kapitałowej Emitenta, Emitenta lub grupy kapitałowej, do której należy Emitent oraz (iii) Emitent zapewnił poufność przedmiotowej informacji do czasu jej przekazania do publicznej wiadomości.

Emitent wskazuje, że przyczyną opóźnienia przekazania do wiadomości publicznej informacji poufnej był wczesny etap procesu negocjacyjnego oraz konieczność uzgodnienia wstępnych warunków negocjacji Umowy Kredytowej z Kredytodawcami. Rozpoczęcie negocjacji stanowiło początek rozciągniętego w czasie, wieloetapowego procesu uzgodnienia warunków na pozyskanie finansowania przez Kredytobiorcę. Rozmowy miały charakter początkowy i zmierzały do ustalenia struktury Umowy Kredytowej i warunków podstawowych potencjalnej transakcji.

W konsekwencji, publikacja przedmiotowej informacji, w tym o przedmiocie negocjacji, na tak wczesnym etapie rozmów, mogła pogorszyć pozycję negocjacyjną i wpłynąć negatywnie na wynik negocjacji lub ich normalny przebieg.

Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o.