

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

4

/

2024

Data sporządzenia: 2024-03-19

Skrócona nazwa emitenta

IZOBLOK S.A.

Temat

Zawarcie przez Emitenta umów dotyczących nieruchomości położonych w Chorzowie przy ul. Kluczborskiej oraz zawarcie przez spółkę zależną Emitenta umów dotyczących nieruchomości położonej w Ohrdruf, Niemcy

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Zarząd IZOBLOK S.A. z siedzibą w Chorzowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 17 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 4/2023 z dnia 28 września 2023 r. oraz raportu bieżącego nr 3/2024 z 7 marca 2024 r., informuje o zawarciu przez Emitenta, jako sprzedawcę, ze spółką KMC Kluczborska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupującym, w dniu 18 marca 2024 r. następujących umów dotyczących nieruchomości położonych w Chorzowie przy ul. Kluczborskiej:

a) warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Emitenta o numerze działki 457/25 – za łączną cenę netto (nieobejmującą kwoty podatku od towarów i usług) 51 754,24 euro. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Miasto Chorzów w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży nie wykona prawa pierwokupu zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami;

b) warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży następujących nieruchomości:

- stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Emitenta działki o numerze 409/25,
- stanowiących przedmiot własności Emitenta działek o numerach: 403/25, 404/25, 405/25, 459/25,
- stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Emitenta działki o numerze 454/25,

za łączną cenę netto (nieobejmującą kwoty podatku od towarów i usług) 5 279 514,76 euro. Przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta z zastrzeżeniem następujących warunków zawieszających: zawarcia przez Emitenta, jako najemcę, oraz KMC Kluczborska sp. z o.o., jako wynajmującego, umowy najmu nieruchomości wymienionych w podpunktach a) i b), wystawienia przez bank należycie i ważnie podpisanego pisma dotyczącego spłaty zadłużenia przez Emitenta, obejmującego zgodę na zwolnienie od hipotek nieruchomości określonych w podpunkcie b) oraz niewykonania przez Miasto Chorzów prawa pierwokupu, o którym mowa w podpunkcie a) powyżej.

Do ostatecznego przeniesienia własności nieruchomości określonych w podpunktach a) i b) konieczne jest spełnienie określonych warunków oraz zawarcie ostatecznej umowy obejmującej umowę przeniesienia własności nieruchomości określonej w podpunkcie a) powyżej i przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości określonych w podpunkcie b) powyżej.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje o zawarciu przez spółkę zależną Emitenta – spółkę IZOBLOK GmbH z siedzibą w Ohrdruf, Niemcy („IZOBLOK GmbH”), jako sprzedawcę i najemcę, ze spółką KMC Ohrdruf GmbH, jako kupującym i wynajmującym, w dniu 18 marca 2024 r. następujących umów:

a) umowy sprzedaży nieruchomości o skutku zobowiązującym, stanowiącej przedmiot własności IZOBLOK GmbH, położonej w Ohrdruf, Niemcy, przy Herrenhöfer Landstr. 6, składającej się z działek o numerach: 3926/24 oraz 3926/26, za łączną cenę netto (nieobejmującą kwoty VAT) 13 361 269,00 euro. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem dokonania wpisu przejścia własności w księdze wieczystej, a ponadto pod warunkiem dostarczenia niezbędnych zezwoleń i zaświadczeń (w tym oświadczeń o niewykonaniu lub nieprzystąpieniu ewentualnych praw pierwokupu), wykreślenia określonych obciążeń z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz złożenia przez strony określonych oświadczeń i przedłożenia określonych dokumentów, wskazanych w ww. umowie;

b) umowy najmu nieruchomości położonej w Ohrdruf, określonej w podpunkcie a) powyżej na okres 17 lat (z prawem dwukrotnego żądania przez IZOBLOK GmbH przedłużenia okresu najmu każdorazowo o 5 lat) w zamian za czynsz netto w wysokości 1 169 111,00 euro rocznie (kwota nieobejmująca VAT). Umowa została zawarta pod warunkiem skutecznego nabycia przez KMC Ohrdruf GmbH nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy, czynsz najmu podlegał będzie waloryzacji raz na rok, zgodnie ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych publikowanym przez niemiecki federalny urząd statystyczny (niem.: „Statistisches Bundesamt”) – lub, qdwyb. ww. wskaźnik miał przestać być publikowany, innym odpowiednim, publicznie

dostępnym wskaźnikiem.

Do ostatecznego przeniesienia własności nieruchomości należącej do IZOBLOK GmbH położonej w Ohrdruf, określonej w podpunkcie a) powyżej konieczne jest dokonanie wpisu nabywcy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego – KMC Ohrdruf GmbH w stosunku do IZOBLOK GmbH z tytułu umowy najmu nieruchomości położonej w Ohrdruf, o której mowa powyżej, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej (ang.: „parent guarantee”) do kwoty nieprzewyższającej wartości czynszu najmu należnego wynajmującemu na podstawie umowy za okres najmu odpowiadający dwudziestu czterem miesiącom, powiększonej o kwotę podatku VAT.

KMC Kluczborska sp. z o.o. oraz KMC Ohrdruf GmbH są jednostkami zależnymi od spółki KMC Properties ASA z siedzibą w Trondheim, Norwegia, będącej podmiotem powiązanim Emitenta. KMC Properties ASA w dniu 28 września 2023 r. złożyła Emitentowi ofertę zawarcia umów sprzedaży oraz najmu zwrotnego, zgodnie z treścią raportu bieżącego nr 4/2023 z dnia 28 września 2023 r.

Emitent będzie informował o kolejnych etapach związanych z zawarciem transakcji sprzedaży i najmu zwrotnego nieruchomości w odrębnych komunikatach.

IZOBLOK SPÓŁKA AKCYJNA			
(pełna nazwa emitenta)			
IZOBLOK S.A.		Przemysł inne (pin)	
(skrótowa nazwa emitenta)		(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)	
41-503	Chorzów		
(kod pocztowy)		(miejscowość)	
Legnicka			15
(ulica)		(numer)	
+48 32 772 57 01		+48 32 772 57 00	
(telefon)		(fax)	
info@izoblok.pl		www.izoblok.pl	
(e-mail)		(www)	
626-24-91-048		276099042	
(NIP)		(REGON)	

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2024-03-19	Przemysław Skrzydlak	Prezes Zarządu	Przemysław Skrzydlak