

## EUROCASH:

### Zmiana treści prospektu: zawarcie umowy o wybudowanie i wynajęcie nowego centrum dystrybucyjnego

Poznań, 29 grudnia 2004 r.

#### Raport bieżący 10/2004

Zarząd Eurocash S.A informuje o zawarciu istotnej umowy i związanych z tym następujących zmianach w Prospekcie Eurocash S.A.:

W Rozdziale V w pkt 6.6., przedostatni akapit:

Było:

„Emitent podpisał list intencyjny dotyczący przyszłej siedziby Zarządu Spółki i nowego centrum dystrybucyjnego”

Jest:

„W dniu 22 grudnia 2004 r. Emitent podpisał z Tulipan House sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu („**Tulipan House**”, „Wynajmujący”) umowę najmu (dalej „**Umowa Najmu**”), odnoszącą się do najmu gruntu o powierzchni blisko 80.000 metrów kwadratowych położonego w Komornikach k. Poznania i budynku, który to zostanie przez Tulipan House, w ramach projektu „build-to-suit” (aktywność deweloperska polegająca na wybudowaniu obiektu na terenie wybranym przez przyszłego najemcę i zgodnie z jego potrzebami), wybudowany na tym gruncie. Obiekt będzie się składał z części magazynowej o łącznej powierzchni użytkowej około 20.000 metrów kwadratowych, części biurowej o łącznej powierzchni użytkowej około 3.200 metrów kwadratowych oraz wiaty na palety o łącznej powierzchni użytkowej około 1.500 metrów kwadratowych oraz infrastruktury zewnętrznej i parkingów (łącznie zwane „Obiektem”).

Tulipan House jest zobowiązany do nabycia gruntu. Jeżeli w terminie 3 miesięcy od podpisania Umowy Najmu Tulipan House nie nabędzie prawa do gruntu w sposób satysfakcjonujący Eurocash, każda ze stron będzie uprawniona do rozwiązania umowy z prawem żądania odszkodowania. Umowa przewiduje, iż, w przypadku gdy decyzja o rozwiązaniu umowy zostanie podjęta przez Eurocash, Tulipan House zwróci wszelkie udokumentowane wydatki poniesione przez Eurocash w związku z negocjowaniem i podpisaniem umowy, w kwocie nie większej niż równowartość w złotych 50.000 Euro. Ponadto, jeżeli Tulipan House nie nabędzie nieruchomości w terminie 2 miesięcy od podpisania umowy, Eurocash obciąży Tulipan House równowartością w złotych kwoty 32.500 Euro.

Obiekt będzie przekazywany Eurocash w trzech etapach. W pierwszym etapie, (nie później niż do dnia 2 sierpnia 2005 r.) zostanie przekazane około 16.000 metrów kwadratowych części magazynowej, około 1.200 metrów kwadratowych części biurowej oraz reszta Obiektu, w tym wiaty na palety, infrastruktura

zewnątrzna i parkingi („dalej **pierwsza część Obiektu**”). W drugim etapie (nie później niż do dnia 2 października 2005 r.) zostanie przekazana pozostała część powierzchni biurowej – około 2.000 metrów kwadratowych („dalej **druga część Obiektu**”). W trzecim etapie (dwa lata po przekazaniu pierwszej części Obiektu) zostanie przekazane dodatkowe około 4.000 metrów kwadratowych części magazynowej Obiektu („dalej **trzecia część Obiektu**”).

Tulipan House zobowiązał się dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Obiektu nie później niż do 1 października 2005 r., a pozwolenia na użytkowanie pierwszej części Obiektu do dnia 1 sierpnia 2005 r.

W przypadku nieuzyskania pozwolenia w tym terminie, z innych powodów niż „*sila wyższa*” Tulipan House będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość kar nie może przekroczyć równowartości 350.000 Euro. Umowa przewiduje kary umowne również w przypadku, gdy Obiekt nie będzie mógł być wydany Eurocash z uwagi na istotne wady Obiektu. Płatność kar będzie zabezpieczona gwarancją bankową Nationale Borgmij NV (do kwoty 200.000 Euro) i gwarancją udziałowca w Tulipan House Grontmij Real Estate International B.V. (do kwoty 150.000 Euro).

W odniesieniu do pierwszej i drugiej części Obiektu, najem został zawarty na 10 lat poczynając od dnia przekazania pierwszej części Obiektu. Trzecia część Obiektu została wynajęta na okres 8 lat poczynając od dnia przypadającego 2 lata po przekazaniu pierwszej części Obiektu. Strony zakładają zawarcie umów najmu na następne okresy.

Wysokość czynszu za wynajem Obiektu została ustalona w następujący sposób:

- od dnia przekazania pierwszej części Obiektu do dnia przekazania drugiej części Obiektu czynsz wyniesie równowartość w złotych 50.882 Euro miesięcznie;
- od dnia przekazania drugiej części Obiektu przez kolejne 2 lata czynsz wyniesie równowartość w złotych 33.900 Euro miesięcznie;
- po 2 latach od przekazania drugiej części Obiektu czynsz wyniesie równowartość w złotych 86.415 Euro miesięcznie.

W każdym kolejnym rocznym okresie wynajmu Obiektu (licząc od dnia rozpoczęcia wynajmu pierwszej części Obiektu) wysokość czynszu będzie korygowana pro-rata stosownie do wzrostu Zharmonizowanego Europejskiego Indeksu Cen Konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy.

Koszty utrzymania Obiektu będzie pokrywał Eurocash. Ponadto Eurocash będzie zwracał Wynajmującemu koszty podatków i opłat związanych z Obiektem (w tym opłat za użytkowanie wieczyste), a także koszty ubezpieczenia Obiektu oraz wszelkie inne koszty, które nie będą mogły być płacone bezpośrednio przez Eurocash, powiększone o opłatę za zarządzanie w wysokości 2% kosztów związanych z Obiektem poniesionych przez Wynajmującego. W pierwszym roku kalendarzowym Spółka jest zobowiązana do przedpłaty kwoty będącej

równowartością 22.000 Euro na poczet dwumiesięcznych kosztów związanych z Obiektem.

Spółka jest zobowiązana do przekazania do dnia 5 stycznia 2005 gwarancji bankowej zabezpieczającej płatność czynszu i opłat do kwoty równowartości w złotych 950.000 Euro.

Tulipan House jest obowiązany do ubezpieczenia Obiektu.

W Obiekcie zostanie zlokalizowane, przeniesione z aktualnej lokalizacji, centrum dystrybucyjne oraz siedziba Zarządu Spółki.

Umowa została zawarta pod warunkiem, że w terminie 6 dni roboczych od dnia jej podpisania zostaną uzgodnione opis techniczny i plan Obiektu. Jeżeli dane te nie zostaną uzgodnione, umowa przestanie wiązać strony, o ile nie postanowią one inaczej. Dane te zostały uzgodnione w dniu 28 grudnia 2004 r. i z tym dniem umowa weszła w życie”.

*Podstawa prawna: Art. 81 ust. 1 pkt 1 i Art. 81 ust 4 Ustawy PPO*