

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

Famur S.A. w Katowicach zaprasza do składania ofert na zakup pakietu wszystkich (100%) udziałów w kapitale zakładowym DE ESTATE spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: 40-698 Katowice, ul. Armii Krajowej 51, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS: 0000758723, posiadającej NIP 6342941418, o kapitale zakładowym w wysokości 7.005.000,00 zł (dalej: **Spółka** lub **DE ESTATE**) – która to spółka posiada zasadnicze aktywa w postaci nieruchomości i wynikających z przedwstępnych umów sprzedaży wierzytelności wobec Famur S.A. o zawarcie umów sprzedaży nieruchomości, to jest:

L.p.	Lokalizacja	Księgi wieczyste	Numery działek	Przedmiot
1.	Katowice ul. Grabowa	KA1K/00022648/6	1,32, 1/34, 1/36, 1/35,	Budynki, drogi
2.	Katowice/Tychy ul. Boya - Żeleńskiego	KA1K/00035834/1, KA1T/00028350/0, KA1T/00026338/6	226/16 202/4, 234/4, 200/5, 232/1, 236/5, 89/5	Grunty niezabudowane, budynki, budowle
3.	Wałbrzych ul. Wyszynskiego, ul. Prostopadła	SW1W/00032561/2, SW1W/00088646/9, SW1W/00038891/6	382/8, 382/10, 382/11, 382/14, 382/15, 382/17, 382/9, 26	Budynki, budowle
4.	Bytom ul. Katowicka	KA1Y/00007837/8	44	Budynki, budowle
5.	Zabrze ul. 3-go Maja	GL1Z/00029053/8, GL1Z/00045980/3, GL1Z/00048877/9, GL1Z/00000720/6, GL1Z/00067875/4, GL1Z/00041261/9, GL1Z/00050229/9	1404/71, 1922/71, 1405/71, 2308/71, 2309/71, 2310/71, 2312/71, 2313/71, 2314/71, 2319/71, 2320/71, 2324/71, 2326/71, 2328/71, 2330/71, część 2317/71 – obecnie działka 2344/71, 2307/71, 771/67	Budynki, budowle, drogi, udziały w drogach, grunty niezabudowane
6.	Rybnik ul. B. Chrobrego	GL1Y/00127032/1, GL1Y/00114156/2, GL1Y/00127032/1	5918/145, 5916/145, 5915/145, 1121/152, 5865/145, 5917/145, 5919/145	Budynki, budowle, udziały w drogach
7.	Tarnowskie Góry ul. Hutnicza	GL1T/00037328/2, GL1T/00101168/2	5801/7, 5681/7, 5669/7, 5674/7, 5677/7, 5686/7, 5687/7	Budynki, budowle, udziały w drogach
8.	Piotrków Trybunalski ul. R. Dmowskiego	PT1P/00091093/8, PT1P/00091095/2, PT1P/00066768/7, PT1P/00053399/5, PT1P/00046215/0, PT1P/00053969/2, PT1P/00091094/5, PT1P/00099816/9, PT1P/00066848/2, PT1P/00101942/9, PT1P/00089279/9	15/104, 15/103, część 15/105, 15/95, 15/13, 15/22, 15/77, 15/80, 15/74, 15/11, 15/73, 22/72, 15/102, 15/100, 15/61, 15/48, 15/101, część 15/68, część 15/62, 30/6, 30/7, 30/9, 30/10, 30/11, 30/12, 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/17, 30/18, 30/19, 30/20, 30/21, 30/23, część 15/99,	Budynki, budowle, grunty niezabudowane

			30/3, 30/22, część 15/26, części 15/63, część 15/90	
9.	Katowice ul. Armii Krajowej	KA1K/00058197/0, KA1K/00058199/4, KA1K/00058200/5, KA1K/00058201/2, KA1K/00058202/9, KA1K/00058214/6, KA1K/00058207/4, KA1K/00058210/8, KA1K/00058211/5	część 4/1, 5/2, część 5/3, 5/4, 5/5, 5/17, część 5/10, 5/1, część 5/30, część 5/6, część 5/32, część 5/18, część 5/24, część 5/14	Budynki, budowle

Przedmiot ogłoszenia

Przedmiotem ogłoszenia jest pakiet 140.100 (stu czterdziestu tysięcy stu) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej 7.005.000,00 zł (siedem milionów pięć tysięcy złotych) w kapitale zakładowym DE ESTATE Sp. z o.o., należących do Famur S.A. w Katowicach. Udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki. Przedmiotem sprzedaży będzie wyłącznie cały pakiet udziałów w Spółce. Oferowana przez oferenta (dalej: Oferent) cena nabycia udziałów powinna dotyczyć nabycia jednocześnie wszystkich udziałów.

DE ESTATE Sp. z o.o. została utworzona jako SPV (spółka celowa) i wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2018 roku – dla celów nabycia nieruchomości zbędnych do prowadzenia przez Famur S.A. działalności operacyjnej. Spółka do tej pory nie podjęła prowadzenia działalności gospodarczej innej, niż dotycząca nieruchomości nabytych od Famur S.A. (oraz nieruchomości w Piotrkowie Trybunalskim nabytych od innych podmiotów, celem zapewnienia właściwej komunikacji dla nieruchomości nabytych od Famur S.A.). Zasadniczy składnik majątku Spółki stanowią nieruchomości oraz wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży wierzytelności wobec Famur S.A. o zawarcie umów sprzedaży nieruchomości – szerzej opisane w załączniku do niniejszego Zaproszenia.

Informacje dotyczące sytuacji prawnej i ekonomiczno-finansowej Spółki

Informacje dotyczące sytuacji prawnej oraz ekonomiczno-finansowej DE ESTATE Sp. z o.o., a w szczególności informacje dotyczące nieruchomości (tak posiadanych, jak i objętych przedwstępnymi umowami sprzedaży) sformułowane zostały w formie folderu informacyjnego. Warunkiem udostępnienia folderu informacyjnego jest doręczenie Famur S.A. w oryginale oświadczenia o poufności, według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego Zaproszenia, podpisanego przez osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta – wraz z przedłożeniem oryginałów dokumentów potwierdzających umocowanie.

Po spełnieniu powyższych warunków oraz dodatkowo po wpłacie wadium zgodnie z postanowieniami niniejszego Zaproszenia, możliwe będzie również przeprowadzenie przez Oferenta wizji lokalnych na nieruchomościach, w tym zapoznanie się z dokumentami dotyczącymi nieruchomości, znajdującymi się na terenie nieruchomości (zwłaszcza – książkami obiektów budowlanych), jak również uzyskanie elektronicznego dostępu (poprzez VDR – Virtual Data Room) do dokumentów dotyczących Spółki oraz nieruchomości. Wpłata wadium jest również warunkiem udziału w postępowaniu zmierzającym do wyboru oferty, zwłaszcza rozpatrzenia oferty przez Famur S.A.

Wizje lokalne mogą być przeprowadzane na nieruchomościach od poniedziałku do piątku, w godzinach od 08:00 do 14:00, po uprzednim umówieniu dokonanym z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem z osobą upoważnioną. Osobami upoważnionymi w sprawie wizji lokalnych są: Pan Tomasz Drobisz (telefon:

+48 32 359 67 70, kom. +48 663 707 302, e-mail: tdrobisz@famur.com) oraz Pan Łukasz Girycki (telefon: +48 32 359 63 91, kom. +48 695 700 198, e-mail: lgirycki@famur.com).

Osoby upoważnione do okazania nieruchomości udzielać będą jedynie odpowiedzi, które możliwe są do sformułowania bez dodatkowego przygotowania (*ad hoc*) oraz odpowiedzi na pytania przekazane pisemnie lub pocztą elektroniczną (na dedykowany adres email) na 5 dni przed terminem wizji lokalnej. Odpowiedzi na inne pytania udzielane będą w terminie odpowiednim, po uzyskaniu niezbędnych danych. Jeśli dostateczne informacje wynikać będą z udostępnionej dokumentacji (również poprzez VDR), odpowiedzi na pytania nie będą udzielane.

Ewentualne dodatkowe informacje (nieobejmujące szczegółowych informacji o Spółce i nieruchomościach, przewidzianych do przekazania w ramach wizji lokalnych i poprzez VDR) możliwe są do uzyskania w drodze kontaktu bezpośredniego lub telefonicznego od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 15:00 w siedzibie Famur S.A. – ul. Armii Krajowej 51, 40-698 Katowice – lub pod numerem telefonu: +48 32 359 63 91, kom. +48 695 700 198.

Oferty i wadium

Oferty należy składać w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 listopada 2019 roku poprzez złożenie osobiście, w zamkniętej kopercie, w siedzibie Famur S.A. lub przesłanie listem poleconym na adres siedziby Famur S.A. (40-698 Katowice ul. Armii Krajowej 51), przy czym decyduje data faktycznego wpływu (doręczenia) oferty do siedziby Famur S.A.. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane. Termin związania ofertą to 10 kwietnia 2020 roku.

Oferta winna zawierać:

1. imię, nazwisko/firmę, adres i (w przypadku podmiotów gospodarczych) oznaczenie formy prawnej prowadzonej działalności;
2. w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą – wskazanie numeru NIP oraz aktualny odpis z rejestru właściwego dla formy prowadzonej działalności;
3. proponowaną cenę nabycia wszystkich udziałów DE ESTATE Sp. z o.o., podaną w polskich złotych;
4. potwierdzenie zapłaty wadium;
5. wskazanie numeru rachunku bankowego, na który dokonany ma zostać zwrot wadium,
6. oświadczenie, że Oferent dysponuje środkami pieniężnymi wystarczającymi do zapłaty całej zaoferowanej ceny oraz pokrycia kosztów związanych z nabyciem wszystkich udziałów DE ESTATE Sp. z o.o., względnie, że takie środki pieniężne ma zapewnione ze źródeł zewnętrznych,
7. oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży oraz ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości – tak posiadanych przez Spółkę jak i nieruchomości, co do których Spółka posiada wynikającą z umów przedwstępnych wierzytelność o zawarcie umów sprzedaży nieruchomości;
8. oświadczenie o zobowiązaniu się Oferenta do pokrycia wszelkich kosztów, ciężarów publiczno – prawnych i wszelkich opłat (notarialne, sądowe) związanych z zawarciem umowy sprzedaży;
9. oświadczenie, że Oferent akceptuje warunki ogłoszenia i dochowa ich, zwłaszcza w przypadku zakupu udziałów;
10. ewentualne inne propozycje Oferenta dotyczące warunków zakupu;
11. dane kontaktowe Oferenta oraz osób upoważnionych do bezpośredniego kontaktu w sprawie nabycia udziałów DE ESTATE Sp. z o.o.,
12. podpis osoby upoważnionej do reprezentacji Oferenta z oryginałem dokumentu potwierdzającego umocowanie (zwłaszcza odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub pełnomocnictwa).

Niezależnie od wymagań podanych powyżej, warunkiem rozpatrzenia przez Famur S.A. oferty oraz warunkiem przeprowadzenia wizji lokalnych nieruchomości i umożliwienia dostępu do dokumentów w ramach

VDR, jest wpłacenie wadium w wysokości 500.000,00 zł (pięciuset tysięcy i 00/100 złotych) na rachunek bankowy Famur S.A. w Banku PKO BP o numerze 81 1440 1101 0000 0000 0760 3177. Famur S.A. jednocześnie informuje, że określona w niniejszym Zaproszeniu wysokość wadium nie jest w żaden sposób powiązana z ceną minimalną oferowanych udziałów. Ostateczny termin na wpłatę wadium przypada w dniu 8 listopada 2019 roku, przy czym decyduje data uznania rachunku bankowego Famur S.A..

Wadium Oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zostanie zaliczone na poczet ceny udziałów. Pozostałym Oferentom, których oferty nie zostaną przyjęte oraz osobom, które nie złożyły oferty, wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży udziałów, a w przypadku rezygnacji z prowadzenia postępowania – w terminie 7 dni od daty poinformowania uczestników o zakończeniu postępowania bez zawarcia umowy. Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium przepada na rzecz Famur S.A. jeżeli Oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy w terminie wskazanym przez Famur S.A. lub nie zapłaci pełnej ceny udziałów w terminie wyznaczonym przez Famur S.A. W przypadku, gdy najkorzystniejszą cenę zaoferuje więcej niż jeden Oferent, względnie oferty będą podobne (według uznania Famur S.A.), może zostać przeprowadzony między tymi Oferentami drugi etap postępowania w formie ustnej licytacji na warunkach i w terminie wyznaczonym przez Famur S.A.

Materiały ofertowe nie będą zwracane.

Famur S.A. zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty (z tym zastrzeżeniem, że podstawowe kryterium stanowi cena), a także odrzucenia każdej lub wszystkich ofert, zakończenia postępowania bez wyboru którejkolwiek z ofert, unieważnienia lub odstąpienia od postępowania zmierzającego do wyboru oferty oraz odstąpienia w każdej chwili od negocjacji w przedmiocie oferty bez podawania przyczyn, jak również dalszego prowadzenia negocjacji z wybranym Oferentem lub Oferentami oraz rezygnacji z podpisania umowy sprzedaży udziałów na każdym etapie postępowania w przedmiocie niniejszego ogłoszenia.

Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25 listopada 2019 roku w siedzibie Famur S.A. Wybór najkorzystniejszej oferty nastąpi nie później niż w dniu 22 grudnia 2019 roku. O wyniku postępowania Oferenci zostaną niezwłocznie poinformowani pisemnie.

Warunki szczegółowe

Cena udziałów wynikająca z wybranej przez Famur S.A. oferty zostanie powiększona o wartość środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych DE ESTATE Sp. z o.o. w dniu zawarcia umowy sprzedaży udziałów, nie więcej jednak niż o 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych).

Cena udziałów płatna będzie na dwa dni przed wyznaczonym przez Famur S.A. terminem zawarcia umowy sprzedaży udziałów, nie później jednak niż 30 marca 2020 roku, na rachunek bankowy Famur S.A. lub na rachunek zastrzeżony (escrow). W razie wyboru przez Oferenta, którego oferta zostanie wybrana, rachunku escrow, koszty otwarcia, prowadzenia i zamknięcia tego rachunku poniosą po połowie Oferent i Famur S.A. W przypadku, jeśli do zawarcia umowy sprzedaży konieczne będzie spełnienie przez Oferenta dodatkowych wymogów, zwłaszcza wynikających z przepisów prawa (w tym – wymogów wynikających z Ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców), winny być one spełnione przed dniem złożenia oferty; Famur S.A. dopuszcza spełnienie po tym terminie jedynie warunków, których spełnienie nie jest możliwe przed dniem złożenia oferty z przyczyn niezależnych od Oferenta.

Famur S.A. przysługuje prawo żądania od Oferenta, po otwarciu ofert, dodatkowych dokumentów, zwłaszcza udokumentowania przez Oferenta źródła finansowania ceny udziałów DE ESTATE Sp. z o.o. oraz kondycji finansowej Oferenta. W szczególności Famur S.A. przysługuje prawo żądania przedłożenia przez Oferenta stosownych dokumentów, zwłaszcza dowodów pochodzenia środków finansowych na zapłatę ceny oraz zaświadczeń o niezaleganiu przez Oferenta z podatkami i składkami na ubezpieczenia społeczne. Stosownie

dokumenty Oferent zobowiązany będzie przedłożyć niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia otrzymania żądania.

Informacje dodatkowe

Famur S.A. zastrzega, iż wiążący wybór oferty oraz zawarcie umowy sprzedaży pakietu udziałów z wybranym Oferentem może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania właściwych zgód korporacyjnych organów Famur S.A. oraz DE ESTATE Sp. z o.o. Do czasu uzyskania powyższych zgód rozstrzygnięcie przetargu, wybór najkorzystniejszej oferty, a także wszelkie pisma kierowane do Oferentów, zaproszenia do dalszych negocjacji, udział w negocjacjach, w tym złożenie w ich toku najwyższej oferty, nie mogą być uznawane za przyjęcie oferty przez Famur S.A.

Famur S.A. zwraca uwagę na kwestię infrastruktury nieruchomości, zwłaszcza w zakresie mediów i dróg. Ponieważ większość nieruchomości nabytych lub przeznaczonych do nabycia przez DE Estate Sp. z o.o. stanowiła uprzednio część dużych zakładów produkcyjnych, Famur S.A., na podstawie umów zawartych z osobami trzecimi, zarządza infrastrukturą służącą różnym nieruchomościom. W efekcie po stronie DE Estate Sp. z o.o. powstanie konieczność partycypacji w kosztach dotyczących zarządzania infrastrukturą (zwłaszcza mediami i drogami), w tym na podstawie umów zawartych z Famur S.A.. Kwestie powyższe należy uwzględnić przy składaniu oferty. Stosowne dokumenty związane z opisanymi powyżej zagadnieniami, zwłaszcza umowy o zarządzanie infrastrukturą, udostępnione będą wraz z pozostałymi dokumentami dotyczącymi nieruchomości do wglądu oferentów, na zasadach opisanych w niniejszym Zaproszeniu.

Famur S.A. nie dopuszcza istotnych odstępstw od wzoru umowy sprzedaży udziałów, stanowiącego załącznik do niniejszego Zaproszenia.

Zawarcie umowy sprzedaży udziałów nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2020 roku.

Famur S.A. zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu składania ofert lub unieważnienia postępowania bez podania przyczyn, zwłaszcza jeżeli w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert nie wpłynie żadna oferta albo wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone. Famur S.A. bez podania przyczyn może również zamknąć postępowanie bez rozstrzygnięcia, zwłaszcza w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia postępowania lub z powodu niewybrania żadnej ze złożonych ofert.

Sposób przeprowadzenia transakcji:

Szczegóły dotyczące przeprowadzenia transakcji sprzedaży udziałów DE ESTATE Sp. z o.o. zostaną ustalone indywidualnie z podmiotem, którego oferta zostanie wyłoniona w postępowaniu. Umowa sprzedaży udziałów zostanie sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do niniejszego Zaproszenia.

Terminarz:

06.08.2019	Uruchomienie postępowania
08.11.2019	Data końcowa wpłaty wadium
07.08.2019 – 21.11.2019 *	Udostępnienie szczegółowych danych dotyczących Spółki i nieruchomości; wizje lokalne
22.11.2019	Ostateczny termin złożenia ofert wiążących
25.11.2019 – 12.12.2019	Licytacja w przypadku wpłynięcia kilku najkorzystniejszych ofert.
20-22.12.2019	Data rozstrzygnięcia postępowania i wyboru najkorzystniejszej oferty

* udostępnienie folderu informacyjnego jest możliwe niezwłocznie po doręczeniu Famur S.A. wypełnionego i podpisanego oświadczenia o zachowaniu poufności. Elektroniczny dostęp do dokumentów (poprzez VDR) oraz wizje lokalne na nieruchomościach są możliwe po wpłynięciu wadium na rachunek Famur S.A., przy czym wizje odbywać się będą od poniedziałku do piątku, w godzinach od 0800 do 1400, po umówieniu dokonanym z siedmiodniowym wyprzedzeniem. Data 8 listopada 2019 roku jest datą końcową na wpłatę wadium. Po tym dniu Oferenci, którzy nie wpłacili wadium, nie będą mieli dostępu do VDR, możliwości przeprowadzenia wizji lokalnych ani możliwości złożenia skutecznej oferty.

Załączniki:

- a) Wzór oświadczenia o zachowaniu poufności,
- b) Wzór umowy sprzedaży udziałów,
- c) Opis nieruchomości.