

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

37

/

2010

Data sporządzenia: 2010-08-20

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT NFI

## Temat

Zawarcie umowy inwestycyjnej oraz szeregu umów dodatkowych związanych z realizacją nowego projektu deweloperskiego „Sezam” na nieruchomości w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej.

## Podstawa prawna

Art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ofercie - informacje poufne

## Treść raportu:

Zarząd BBI Development NFI S.A. (dalej jako „Fundusz”, „Emitent”) informuje, iż w dniu 20 sierpnia 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna (dalej jako „Umowa Inwestycyjna”) pomiędzy Spółką w 100% zależną od Funduszu, tj. Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Juvenes Development 1 sp.k. (dalej: „Juvenes Development”), a „Społem” Warszawską Spółdzielnią Spożyców Śródmieście (dalej: „Spółdzielnia”).

Zawarcie Umowy Inwestycyjnej zostało przewidziane w umowie ramowej o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Spółdzielnią a spółką Juvenes sp. z o.o. w dniu 04 grudnia 2009 r. (o której Emitent informował w RB/36/2010 z dnia 20 sierpnia 2010 roku). W prawa i obowiązki Juvenes sp. z o.o. wynikające z w/w umowy, w wyniku przejęcia spółki Juvenes sp. z o.o. przez Emitenta, wstąpił Emitent. Zgodnie z w/w umową strony zobowiązały się do zawarcia szeregu umów, w których uzgodnią wszelkie szczegóły dotyczące inwestycji przy ul. Marszałkowskiej w Warszawie, jej etapów, zobowiązań stron i wzajemnych rozliczeń. W wykonaniu tych postanowień zawarte zostały pomiędzy Spółdzielnią a Juvenes Development opisane poniżej umowy.

Przedmiotem Umowy Inwestycyjnej jest wybudowanie na miejscu obecnie istniejącego Domu Handlowego Sezam budynku biurowo-handlowego o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 10.000 m<sup>2</sup> (dalej: „Budynek”) na działce położonej przy ul. Marszałkowskiej 126/134 w Warszawie (dalej: „Nieruchomość”), pozostającej dotychczas w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a w dalszej kolejności komercjalizacja tego budynku (dalej: „Inwestycja”), przy osiągnięciu końcowej proporcji w udziałach w zysku z Inwestycji wynoszącej: 67% dla Spółdzielni i 33% dla Juvenes Development.

Strony postanowiły, że Inwestycja realizowana będzie przy wykorzystaniu spółek specjalnego przeznaczenia: Zarządanie Sezam Sp. z o.o. (dalej zwanej „Spółką”) oraz spółki komandytowej pod firmą Zarządanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp. k. (dalej zwanej „Nowym Sezamem”).

Nowy Sezam jest spółką celową założoną przez Juvenes Development, do której przystąpiła Spółdzielnia wnosząc do niej wkład w postaci prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Jednocześnie Juvenes Development zwiększył swój wkład do Nowego Sezamu o kwotę 1.000.000 PLN. W toku realizacji Inwestycji udział Juvenes Development w Nowym Sezamie będzie systematycznie wzrastał i osiągnie w momencie zakończenia ostatniego etapu Inwestycji 33 %.

Inwestycja będzie finansowana z wkładów wnoszonych przez Strony do Nowego Sezamu, ewentualnych pożyczek udzielanych przez Juvenes Development oraz z zewnętrznych źródeł finansowania obejmujących głównie finansowanie bankowe.

Realizacja Inwestycji będzie następowała etapami, według - uzgodnionego w Umowie Inwestycyjnej – harmonogramu, w którym przewidziano łącznie 7 etapów, w tym uzyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych, zapewnienie Spółdzielni alternatywnego miejsca handlu, rozbiórka obiektu istniejącego obecnie na Nieruchomości oraz wybudowanie nowego Budynku.

Realizacja etapów została powierzona Juvenes Development.

Jednocześnie z Umową Inwestycyjną Strony zawarły Umowę Wspólników regulującą wzajemne relacje oraz prawa i obowiązki Spółdzielni i Juvenes Development jako wspólników Spółki oraz Nowego Sezamu, a także zasady wspólnego zarządzania tą spółką.

Zgodnie z Umową Inwestycyjną, Juvenes Development zostanie ustanowiony pełnomocnikiem Nowego Sezamu z zakresem umocowania określonym w Umowie Inwestycyjnej.

Nadto Strony zawarły umowę o przygotowanie przez Juvenes Development Inwestycji, nadzór inwestorski oraz o inne czynności („Umowa I”) oraz umowę o prace projektowe oraz o pełnienie nadzoru autorskiego nad wykonywaniem robót w oparciu o wykonany projekt („Umowa II”). W powyższych umowach zostały uregulowane

czynności zmierzające do wykonania ww. etapów Inwestycji.

Przedmiotem Umowy I jest m.in. przygotowanie Inwestycji, w szczególności podjęcie i realizacja niezbędnych czynności w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, zapisów planów miejscowych obejmujących nieruchomość i jej najbliższe sąsiedztwo, pozwoleń administracyjnych wymaganych dla realizacji Inwestycji, jak również, pozyskanie zastępczego miejsca handlu, w którym Spółdzielnia prowadzić będzie mogła działalność analogiczną do prowadzonej obecnie na Nieruchomości. Wynagrodzenie przysługujące Juvenes Development z tytułu realizacji przedmiotowej umowy wynosi 3.733.000 PLN.

Przedmiotem Umowy II jest m.in. wykonanie przez Juvenes Development projektu Inwestycji, na który to Projekt składać się będą: wielobranżowa koncepcja architektoniczna, projekt rozbiórki budynków istniejących oraz inwentaryzacja tych budynków, projekt budowlany, projekt wykonawczy oraz pełnienie nadzoru autorskiego nad wykonywaniem robót budowlanych w oparciu o ww. projekty. Wynagrodzenie przysługujące Juvenes Development z tytułu realizacji przedmiotowej umowy wynosi 4.200.000 PLN

Procedura administracyjna uzyskiwania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy została rozpoczęta i jest w trakcie uzgodnień.

Umowa Inwestycyjna została zawarta na okres 2 lat i przewiduje mechanizm automatycznego przedłużenia jej obowiązywania na wypadek opóźnień w jej realizacji. W przypadku zakończenia jej obowiązywania, wszystkie jej Strony zadecydują o zakończeniu obowiązywania i o sposobie zakończenia obowiązywania pozostałych transakcji, w tym Umowy I i Umowy II.

W opinii Zarządu zawarte dzięki fuzji z Juvenes sp. z o. o. umowy potwierdzają powtarzalną zdolność Funduszu do pozyskiwania na atrakcyjnych warunkach nowych przedsięwzięć deweloperskich. W przypadku zrealizowania projektu Sezam zlokalizowanego w jednym z najlepszych miejsc Warszawy (tzw. Ściana Wschodnia, obok planowanego przecięcia dwóch linii metra) wartość aktywów netto Funduszu może powiększyć się o przedział od 20% do 35%.

Podstawa prawna: art. 56 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. Nr 185, poz. 1439)

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA	
(pełna nazwa emitenta)	
BBI DEVELOPMENT NFI	Budownictwo (bud)
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)
00-688	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Emilii Plater	28
(ulica)	(numer)
630 33 88	630 33 90
(telefon)	(fax)
fundusz@bbidevelopment.pl	www.bbidevelopment.pl
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	010956222
(NIP)	(REGON)

## PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2010-08-20	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2010-08-20	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	Paweł Nowacki