

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

52

/

2018

Data sporządzenia: 2018-11-22

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT SA

Temat

Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży projektu Centrum Marszałkowska (dawny dom handlowy Sezam)

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Emitent informuje, że w dniu 22 listopada 2018 r. spółka celowa Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający”), będąca podmiotem współkontrolowanym Emitenta (35%-owy udział w Sprzedającym) oraz SPOŁ.EM Warszawskiej Spółdzielni Spożywców Śródmieście (65%-owy udział w Sprzedającym), a także spółka celowa kontrolowana przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1”) zawarły pakiet umów w zakresie przedwstępnej sprzedaży projektu biurowo-handlowego Centrum Marszałkowska, położonego u zbiegu ul. Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie, (zwanym dalej łącznie „Umowa Przedwstępna”).

Warunkiem wejścia w życie Umowy Przedwstępnej jest zgoda Banku PEKAO S.A. jako banku finansującego Sprzedającego na zawarcie i wykonanie Umowy Przedwstępnej. Umowa sprzedaży (jaka ma zostać zawarta w wykonaniu Umowy Przedwstępnej) obejmuje sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku Centrum Marszałkowska, wraz z wszystkimi przynależnościami budynku, oraz przeniesieniem praw i obowiązków z wszelkich umów najmu, a także wszelkich składników materialnych i niematerialnych związanych z budynkiem. Jednocześnie Emitent potwierdza, że wygasł list intencyjny, o którym Emitent pisał w raporcie bieżącym nr 18/2016 z dnia 17.05.2016 r.

Nabywcą jest podmiot celowy z grupy Liebrecht & Wood. Zgodnie z warunkami Umowy Przedwstępnej strony będą dążyć do tego, aby dokonać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”) w lutym 2019 r., jednak nie później niż do końca maja 2019 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej zostało uzależnione od spełnienia się szeregu warunków. Warunkami tymi są w szczególności: wydanie przez właściwy organ interpretacji podatkowych dotyczących sposobu opodatkowania przedmiotowej transakcji, wystawienie świadectwa płatności końcowej i uregulowanie wszelkich zobowiązań Sprzedającego wobec generalnego wykonawcy oraz zdeponowanie wymaganej kwoty ceny na rachunku zastrzeżonym przez Kupującego.

Łączny planowany przepływ zrealizowany przez spółki z grupy Emitenta z tytułu przedmiotowej transakcji (z uwzględnieniem dotychczas zrealizowanych, w tym wycofanych ze spółki celowej pożyczek i zwrotu wypłaconych zaliczek) sięgnie ok. 72 mln zł, z korektą o ewentualne koszty umowy master lease, o której mowa niżej.

Cena sprzedaży uwzględnia zadłużenie kredytowe Sprzedającego, które zostanie spłacone z ceny. Z uwzględnieniem wstępnie planowanego zadłużenia kredytowego z tytułu kredytu budowlanego, cena po pomniejszeniu o wspomniane zadłużenie wyniesie 29,52 mln EUR (powiększone o podatek VAT), skorygowana o ewentualne koszty związane z umową master lease, o której mowa poniżej.

Spółka celowa Emitenta zaciągnie pożyczki od spółki z grupy Liebrecht & Wood w wysokości od 9 do 12 mln EUR. Strony dopuściły w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży rozliczenie części ceny sprzedaży poprzez zaliczenie na jej poczet zaciągniętych pożyczek.

Przedwstępna Umowa zawiera również szczegółowe postanowienia w zakresie powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej, w szczególności określa zawarcie przez Sprzedającego umowy master lease na całość powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej oraz postanowienia w zakresie zatrzymania poszczególnych komponentów ceny przeznaczonych na wykonanie prac adaptacyjnych i inne koszty związane z niewynajętymi powierzchniami, których szczegółowe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych powszechnie stosowanych przy zbliżonych transakcjach.

Przedmiotowa Umowa Przedwstępna wpłynie na przyspieszenie planowanych wpływów Emitenta oraz pozytywnie przełoży się na płynność Grupy.

Podstawa prawna:

Art.17 ust. 1 MAR – informacje poufne

BBI Development SA	
(pełna nazwa emitenta)	
BBI DEVELOPMENT SA	Budownictwo (bud)
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)
02-566	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska	2
(ulica)	(numer)
(22) 204 00 40	(22) 204 00 41
(telefon)	(fax)
biuro@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
2018-11-22	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2018-11-22	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński