

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

25

/

2019

Data sporządzenia: 2019-06-19

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT SA

Temat

Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska” w Warszawie.

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

W nawiązaniu do raportów bieżących: nr 52/2018 z dnia 22 listopada 2018 roku, nr 56/2018 z dnia 14 grudnia 2018 roku, nr 58/2018 z dnia 19 grudnia 2018, nr 11/2019 z dnia 4 marca 2019 roku, nr 17/2019 z dnia 18 maja 2019 roku, Zarząd BBI Development S.A. („Emitent”) informuje, że w dniu 19 czerwca 2019 roku spółka celowa Emitenta: Zarządanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający”), będąca podmiotem wspólnie kontrolowanym Emitenta (35%-owy udział w Sprzedającym) oraz SPOŁEM Warszawskiej Spółdzielni Spożywców Śródmieście (dalej: „SPOŁEM” - 65%-owy udział w Sprzedającym), a także inne podmioty kontrolowane przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1”), Juvenes Projekt Sp. z o.o. oraz Emitent zawarły pakiet umów oraz innych dokumentów dotyczących sprzedaży projektu biurowo-handlowego „Centrum Marszałkowska” w Warszawie (dalej: „Projekt”) oraz rozliczenia cen sprzedaży (dalej: „Umowy Sprzedaży”), co nastąpiło w wykonaniu Umowy Przedwstępnej, o której Emitent informował w RB nr 52/2018 z 22.11.2018.

Przedmiotem Umów Sprzedaży są prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posesyjnego na nim budynku „Centrum Marszałkowska”, a także wszelkie przynależności budynku oraz prawa i obowiązki z wszelkich umów najmu, jak również wszelkie składniki materialne i niematerialne (w tym prawa autorskie, gwarancje, prawa własności intelektualnej i inne prawa) związane z budynkiem oraz samym Projektem.

Nabywcą Projektu jest spółka CM1 Sezam sp. z o.o., będąca jednostką powiązaną z grupą kapitałową Liebrecht&Wood.

Łączny udział spółek z grupy Emitenta we wpływach z cen wynikających z Umów Sprzedaży, z uwzględnieniem pierwotnie posiadanego 35% udziału w sprzedanym Projekcie, wyniósł około 31,3 mln euro (z korektą o opisaną poniżej umowę Masterlease).

Z cen sprzedaży została spłacona całość zadłużenia wobec Banku Pekao S.A. finansującego realizację Projektu, jak również spłacono wszystkich dotychczasowych wierzycieli Sprzedającego. Jednocześnie z rozliczeniem transakcji, wskutek wystąpienia SPOŁEM ze spółki celowej (tj. Sprzedającego), Sprzedający stał się podmiotem w całości kontrolowanym przez Emitenta. Jednocześnie z rozliczeniem cen sprzedaży zostały całkowicie rozliczone (spłacone) pożyczki w kwocie kapitału 12 mln euro udzielone JD1 przez CM1 Sezam sp. z o.o. w dniu 13 grudnia 2018 roku (por. RB nr 56/2018 z 14.12.2018).

Elementem Umów Sprzedaży jest także umowa dotycząca powierzchni niewynajętych budynku „Centrum Marszałkowska” na dzień zawarcia Umów Sprzedaży, określająca zasady dokonywania najmu po sprzedaży budynku, wykonywania prac adaptacyjnych na rzecz najemców oraz rozliczeń pomiędzy Sprzedającym a CM1 Sezam sp. z o.o. z tytułu kosztów/strat związanych z niewynajętymi powierzchniami (tzw. Masterlease). Postanowienia powyższej umowy nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w tego rodzaju umowach, zaś kwota zatrzymana z cen sprzedaży Projektu, na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Sprzedającego z tytułu umowy Masterlease, wyniosła ok. 5,1 mln euro. Emitent szacuje, że ok. 75% tej kwoty zostanie odzyskane w perspektywie roku. Emitent podtrzymuje swoje szacunki co do łącznych przepływów już zrealizowanych oraz do osiągnięcia przez Grupę Emitenta w wyniku wspomnianej transakcji, wskazane w RB 52/2018 w kwocie ok. 72 mln zł (obniżone o powyżej opisane zmniejszenia wynikające z umów Masterlease).

Zawarcie Umów Sprzedaży stanowi uwieńczenie długiego i skomplikowanego procesu realizacji, komercjalizacji i sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska”. Dokonane z momentem Umów Sprzedaży rozliczenia cen sprzedaży wpływają istotnie i pozytywnie na sytuację finansową oraz płynnościową Grupy BBI Development S.A. Spółki z Grupy Emitenta pozostaną związane z projektem w perspektywie roku, w związku z realizacją zobowiązań wynikających z umowy Masterlease w zakresie wynajęcia całości pozostałych powierzchni w budynku Centrum Marszałkowska i ich adaptacji.

Postawa prawna:

Art. 17 ust. 1 MAR – informacje poufne.

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA			
(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, Plac Unii, Budynek A		2	
(ulica)		(numer)	
22 204 00 40		22 204 00 41	
(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
2019-06-19	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2019-06-19	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński