

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

2

/

2021

Data sporządzenia: 2021-02-02

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT SA

Temat

Zawarcie dwudziestoletniej umowy dzierżawy dotyczącej hotelu MOXY sieci Marriott w projekcie Centrum Praskie KONESER (ujawnienie opóźnionej informacji poufnej)

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Działając na podstawie art. 17 ust. 1 i 4 Rozporządzenia MAR (dalej: „MAR”) BBI Development S.A. (dalej: „Emitent”) przekazuje poniższą informację poufną dotyczącą zawarcia w dniu 28 stycznia 2021 roku przez Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK”) umowy dzierżawy (dalej: „Umowa”), na podstawie której CPK oddała w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany i funkcjonujący na terenie Centrum Praskiego KONESER (dalej: „Informacja”).

Podanie Informacji do publicznej wiadomości zostało opóźnione w dniu 28 stycznia 2021 roku, na podstawie art. 17 ust. 4 MAR.

Ponadto Emitent informuje, że 2 lutego 2021 roku ziszczył się zastrzeżony w Umowie i opisany poniżej warunek zawieszający, od którego zależało wejście w życie Umowy, polegający na udzieleniu CPK przez franczyzodawcę marki „Moxy by Marriott” zgody na zawarcie Umowy.

Uzasadnienie opóźnienia przekazania Informacji

W ocenie Emitenta opóźnienie przekazania Informacji spełniało warunki określone w art. 17 ust. 4 MAR. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, co oznacza, że do czasu ziszczenia się tego warunku Umowa nie wywoływała skutków prawnych.

Warunkiem zawieszającym Umowy było udzielenie zgody na jej zawarcie przez franczyzodawcę marki „MOXY by Marriott”, która to zgoda została doręczona CPK w dniu 2 lutego 2021 roku. Udzielenie wspomnianej zgody, aż do momentu jej udzielenia, było zdarzeniem przyszłym i niepewnym.

Emitent ocenił, że niezwłoczne ujawnienie Informacji rodziło ryzyko naruszenia prawnie uzasadnionych interesów CPK, a tym samym samego Emitenta, poprzez możliwy, negatywny wpływ ujawnienia Informacji na proces udzielenia zgody przez franczyzodawcę marki „MOXY by Marriott”. Ujawnienie Informacji mogło zaburzyć proces udzielenia przedmiotowej zgody, w tym także poprzez ewentualną ingerencję podmiotów trzecich, doprowadzając – w skrajnym przypadku – do odmowy udzielenia tej zgody.

Ponadto, z uwagi na niemożność przewidzenia, czy zgoda zostanie udzielona Zarząd uznał, iż podanie do publicznej wiadomości Informacji mogłoby wprowadzić inwestorów w błąd co do skuteczności Umowy (na moment powstania Informacji) oraz spowodować niewłaściwą ocenę Informacji przez opinię publiczną.

Treść Informacji:

Emitent informuje, że w dniu 28 stycznia 2021 roku zawarta została przez CPK (spółkę współkontrolowaną przez Emitenta wraz z podmiotami grupy Liebrecht&Wood) z polskim, profesjonalnym podmiotem branży hotelarskiej (dalej: „Dzierżawca”) umową dzierżawy, na podstawie której CPK oddała Dzierżawcy w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany i funkcjonujący w historycznym budynku B, na terenie Centrum Praskiego KONESER, przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest hotel prowadzony przez CPK pod marką MOXY (wraz z jego wyposażeniem) na terenie Centrum Praskiego KONESER, o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5.462 m², oferujący 141 pokoi gościnnych, w standardzie hotelowym trzech gwiazdek, wraz z 15 dedykowanymi i 35 zmiennymi miejscami parkingowymi w garażu podziemnym kompleksu Centrum Praskie KONESER. Przedmiotowy hotel był dotychczas prowadzony bezpośrednio przez CPK pod marką MOXY, stosownie do umowy franczyzy, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 33/2016 z dnia 8 sierpnia 2016 roku. Obecnie, na podstawie Umowy, CPK oddaje hotel w dzierżawę Dzierżawcy, który będzie płacił na rzecz CPK stosowny czynsz dzierżawny, na własną odpowiedzialność realizując postanowienia nowej umowy franczyzy, jaka ma zostać zawarta bezpośrednio przez Dzierżawcę z franczyzodawcą marki „Moxy by Marriott”.

Umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od daty otwarcia hotelu przez Dzierżawcę dla gości. Wspólną intencją Stron jest, aby otwarcie hotelu dla gości nastąpiło w marcu 2021 roku.

Czynsz należny CPK z tytułu Umowy składać się będzie z czynszu stałego, płatnego miesięcznie oraz z płatnego rocznie czynszu zmiennego (dodatkowego) obliczanego w oparciu o przychody netto Dzierżawcy z tytułu prowadzenia działalności w hotelu. Oba rodzaje czynszu dzierżawnego ustalone zostały przez strony na poziomie rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów hotelowych o standardzie i lokalizacji

zbliżonych do hotelu MOXY.

Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, że franczyzodawca marki „Moxy by Marriott” udzieli zgody na zawarcie Umowy. W przypadku, gdy uzyskanie zgody franczyzodawcy nie nastąpi do 28 lutego 2021 roku wówczas Umowa będzie uważana za niezawartą [Zgoda franczyzodawcy na zawarcie Umowy została doręczona CPK w dniu 2 lutego 2021 roku, co stanowi podstawę przekazania opóźnionej informacji do wiadomości publicznej] Nadto Umowa zawiera także zastrzeżenie warunków rozwiązujących, a mianowicie: do dnia 30 kwietnia 2021 roku winno dojść do zawarcia pomiędzy Dzierżawcą, franczyzodawcą marki „MOXY by Marriott” oraz CPK stosownych umów (w tym m.in. nowej umowy franczyzy wiążącej Dzierżawcę i franczyzodawcę) – niespełnienie się tego warunku skutkować będzie rozwiązaniem Umowy z dniem 30 kwietnia 2021 roku.

Umowa przewiduje możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Dzierżawcę (przed upływem okresu, na jaki została zawarta) w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, takich jak: niewydzianie hotelu Dzierżawcy w terminie, niedokonywanie koniecznych napraw i remontów hotelu (prowadzonych przez CPK) oraz uniemożliwienie lub istotne utrudnienie korzystania Dzierżawcy z hotelu. Za niewykonanie najistotniejszych zobowiązań przez Strony Umowa przewiduje naliczenie kar umownych w wysokościach i na zasadach nieodbiegających od standardów rynkowych.

Opisane powyżej zdarzenie zostało uznane przez Emitenta za istotne, z uwagi na znaczącą łączną kwotę przychodu z Umowy w całym 20-letnim okresie jej obowiązywania, powiększoną nadto o ewentualny czynsz dodatkowy zależny od obrotu hotelu. Zawarcie Umowy potwierdza atrakcyjność projektu, pozwala CPK na uzyskiwanie stałego przychodu z hotelu, zwalniając jednocześnie z ryzyka prowadzenia działalności hotelarskiej. W ocenie Emitenta wydzierżawienie hotelu będzie miało pozytywny wpływ na wartość projektu Centrum Praskie KONESER.

Podstawa prawna:

Art. 17 ust. 1 i ust. 4 MAR – opóźniona informacja poufna

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
2021-02-02	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2021-02-02	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński