

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

25

/

2021

Data sporządzenia: 2021-11-10

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT SA

Temat

Zawarcie umowy inwestycyjnej w ramach projektu „Roma Tower” zlokalizowanego w Warszawie przy ulicach Emilii Plater i Nowogrodzkiej

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Zarząd BBI Development S.A. (dalej: „Emitent”), w nawiązaniu do raportów bieżących: nr 10/2021 z 1 kwietnia 2021 r., nr 15/2021 z 29 czerwca 2021 r. oraz nr 22/2021 z 13 sierpnia 2021 r., a także nr 24/2021 z dnia 28 października 2021 r. informuje, że w dniu 10 listopada 2021 roku spółki współkontrolowane przez Emitenta: PW sp. z o.o., PW sp. z o.o. RT sp. j. (dalej: „Nowa Sp.”), PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „PW”, w której Grupa Emitenta posiada udział 44,99%) oraz spółka zależna od Emitenta Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7”), a także podmioty z grupy kapitałowej Liebrecht&Wood (dalej: „Inwestor”) oraz fundacja Pro Bonum, powołana przez Stronę Kościelną zawarły w dniu 10 listopada 2021 r. Umowę Inwestycyjną dotyczącą projektu „Roma Tower” (dalej: „Umowa Inwestycyjna”).

Przedmiotem Umowy Inwestycyjnej jest ustalenie wzajemnych praw i obowiązków dotyczących wspólnej realizacji projektu deweloperskiego „Roma Tower” – dalej: „Projekt”. Przyjęte w Umowie Inwestycyjnej najistotniejsze zasady realizacji Projektu są następujące:

- a) Projekt będzie realizowany przez Nową Sp., jako nową spółkę celową, do której wnoszone będą wkłady wspólników - stron Umowy Inwestycyjnej;
- b) PW wniesie do Nowej Sp. nieruchomości inwestycyjną, składającą się z działek położonych między ulicami Emilii Plater, Nowogrodzką i Św. Barbary w Warszawie (dotychczasowa nieruchomość projektu „Roma Tower”) oraz przeniesie na Nową Sp. dotychczas poczynione na projekt nakłady. Ponadto podmioty z Grupy Emitenta, w toku trwania Projektu i etapami, świadcząc będą na rzecz Nowej Sp. szereg usług z zakresu: prac projektowych, prac project management, zarządzania finansowego, commercial/tenant management i innych, które rozliczone zostaną w przeważającej części w formie wkładu do Nowej Sp.
- c) Łącznie, cały wkład PW oraz podmiotów z Grupy Emitenta wyniesie (wartość przyjęta w Umowie Inwestycyjnej w całym okresie realizacji Projektu) ok. 261,2 mln zł, a ponadto podmioty z Grupy Emitenta mają uzyskać dodatkowo wynagrodzenie z Projektu w kwocie co najmniej 8 mln zł. Umowa Inwestycyjna przewiduje także korektę wartości nieruchomości projektowej w zależności od wskaźników dotyczących powierzchni użytkowej/najmu;
- d) do Nowej Sp. przystąpi Inwestor wnosząc do Nowej Sp., stopniowo (w etapach) łącznie wkład pieniężny w kwocie ok. 207,3 mln zł;
- e) wnoszeniu wkładów pieniężnych do Nowej Sp. przez Inwestora towarzyszyć będzie częściowe wycofanie wkładu do PW w łącznej wysokości, w całym okresie trwania projektu, ok. 108,6 mln zł (przejsciowo, w początkowym okresie wnoszenia wkładów, wycofanie środków pieniężnych może mieć także formę pożyczek, które następnie zaliczone zostaną na poczet wycofania wkładu), co wiązać się będzie z przepływami pieniężnymi do dotychczasowych wspólników PW (w tym do Grupy Emitenta, posiadającej 44,99%-owy udział w PW);
- f) docelowa struktura kapitałowa w Projekcie (po ukończeniu wnoszenia i wycofywania wszystkich wkładów wszystkich wspólników) kształtować się będzie następująco: 57,59% - Inwestor; 23,32% - Strona kościelna; 19,08% spółka zależna BBI Development S.A.;
- g) Umowa Inwestycyjna dopuszcza możliwość realizacji projektu w formie inwestycji mieszkaniowej lub biurowej.

Strony Umowy Inwestycyjnej postanowiły, że szereg niezbędnych porozumień i umów, wymaganych w realizacji Projektu zostanie dokonanych w tzw. okresie przejściowym, co do którego strony założyły, że zakończy się w grudniu 2021 r. W okresie przejściowym Strony będą prowadziły uzgodnienia m.in. w celu zawarcia umów projektowych (dotyczących świadczenia usług na rzecz Projektu), jak również dokumentacji, która umożliwi wniesienie do Nowej Sp. nieruchomości inwestycyjnej. Umowa Inwestycyjna zastrzega, że w okresie przejściowym możliwe jest dokonanie modyfikacji struktury transakcji. W okresie przejściowym winno dojść także do sprzedaży na rzecz Nowej Sp. nakładów poczynionych dotychczas przez PW na projekt „Roma Tower”.

Realizacja Umowy Inwestycyjnej (w ogólności, jak i jej poszczególnych etapów) uzależniona jest od spełnienia się szeregu warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych), w szczególności: uzyskania interpretacji podatkowej w zakresie opodatkowania wniesienia nieruchomości inwestycyjnej, wydania decyzji organu ochrony konkurencji i konsumentów (jeżeli okaże się, że będzie ona wymagana na moment przystąpienia Inwestora do Nowej Sp.), uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego realizację Projektu, jak i wniesienia do Nowej Sp. nieruchomości. Umowa Inwestycyjna przewiduje, że w ściśle określonych przypadkach niepowodzenia w realizacji Projektu. Strony mogą dokonać sprzedaży Projektu lub rozliczenia wkładu Inwestora.

Jednocześnie Emitent informuje, że także w dniu 10 listopada 2021 roku Rada Nadzorcza Emitenta wyraziła zgodę na zawarcie Umowy Inwestycyjnej, jak również na wykonanie tej Umowy Inwestycyjnej, w tym na przyszłe rozporządzenie nieruchomością projektu „Roma Tower”.

W ocenie Emitenta zawarcie Umowy Inwestycyjnej i przystąpienie do Projektu renomowanego Inwestora jest konsekwencją przyjętej w lutym 2021 r. opcji strategicznej zakładającej pozyskanie dla projektu „Roma Tower” branżowego inwestora zewnętrznego. Realizacja Umowy Inwestycyjnej oznaczać będzie znaczące dokapitalizowanie Projektu, umożliwi także upłynnienie części udziałów Grupy Emitenta w Projekcie i pozyskanie istotnych środków finansowych przed jego ukończeniem. Zawarta Umowa Inwestycyjna przyspieszy także realizację projektu „Roma Tower”.

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
2021-11-10	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2021-11-10	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński