KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr	31	/	2025	

Data sporządzenia: 2025-05-29

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT SA

Temat

Aktualizacja postanowień Umowy Inwestycyjnej w projekcie Roma Tower

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

W nawiązaniu m.in. do raportu bieżącego nr 35/2011 z 16 grudnia 2011 roku, raportu bieżącego nr 48/2012 z dnia 20 grudnia 2012 roku oraz raportu bieżącego nr 25/2021 z 10 listopada 2021 r. BBI Development S.A. (dalej: „Emitent") informuje, że w dniu 29 maja 2025 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7") oraz Fundacja Pro Bonum (dalej: „Fundacja"), a także dwie spółki współkontrolowane przez PD7 i Fundację: PW sp. z o.o. (dalej: „PW") oraz PW sp. z o.o. sp. j. (dalej: „PW SPJ") zawarły „Zaktualizowaną Umowę Inwestycyjną", dotyczącą wzajemnych relacji spółek z grupy kapitałowej Emitenta oraz strony kościelnej (reprezentowanej przez Fundację) w projekcie „Roma Tower" realizowanym w Warszawie, u zbiegu ulic Nowogrodzkiej, Emilii Plater oraz Świętej Barbary (dalej: „Projekt").

Emitent przypomina, że na skutek zawartej w dniu 10 listopada 2021 roku nowej Umowy Inwestycyjnej (dalej: „Nowa Umowa Inwestycyjna") w realizację Projektu zaangażował się branżowy inwestor zewnętrzny: grupa Liebrecht&WooD (dalej także: „Inwestor") oraz powołano nową spółkę celową dla realizacji Projektu: PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. (dalej: „PW RT"), do której ostatecznie – w lipcu 2023 r. - wniesiono nieruchomość projektową (por. raport bieżący nr 52/2023 z dnia 18 lipca 2023 r.).
Z uwagi na następujące w latach 2021 – 2024 zmiany w Projekcie i zawierane porozumienia z Inwestorem, postanowienia pierwotnej umowy inwestycyjnej stały się w części bezprzedmiotowe, gdyż albo zostały przez strony wykonane albo też nie odpowiadały dzisiejszemu stanowi faktycznemu i prawnemu Projektu oraz zamierzeniom stron. Dlatego też PD7 oraz Fundacja (jak również PW oraz PW SPJ) zawarły w dacie niniejszego raportu (29 maja 2025 roku) „Zaktualizowaną Umowę Inwestycyjną", porządkując wzajemne relacje. W „Zaktualizowanej Umowie Inwestycyjnej" powtórzono i usankcjonowano w szczególności następujące założenia dla dalszej realizacji Projektu:

a) Projekt jest realizowany przez PW RT, a więc przez wspólna spółkę celową PW SPJ, PD7 oraz Inwestora. PW RT jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości projektowej i to PW RT jest odpowiedzialna za realizację Projektu. Stwierdzono, że Projekt będzie realizowany w preferowanej formie inwestycji mieszkaniowej, co nie wyklucza innych form, w tym inwestycji biurowej. Potwierdzono także, że PW SPJ nie będzie realizowała Projektu bezpośrednio, a jedynie jako wspólnik PW RT, który w PW RT reprezentować ma wspólne interesy PD7 oraz Fundacji;
b) PD7 zobowiązana jest wykonywać prace i usługi na rzecz Projektu określone w zawartych już, we wrześniu 2022 r. (por. raport bieżący nr 53/2022 z 13 września 2022 r.), umowach (umowa o zarządzanie techniczne oraz umowa o usługi architektoniczne);
c) nie ulega zmianie struktura udziałowa zarówno PW (w której PD7 posiada 45 %, zaś Fundacja 55 % udziałów), jak również PW SPJ (w której PD7 posiada 44,99 %, Fundacja 54,99 %, zaś PW 0,02 % udziałów);
d) uproszczono istotnie procesy decyzyjne i zarządcze w PW, jak również uregulowano na nowo zasady rozporządzania udziałami w PW oraz w PW SPJ, przy zachowaniu dotychczasowych praw stron dotyczących rozporządzania tymi udziałami dokonywanego między wspólnikami tych spółek;
e) w sposób jednoznaczny postanowiono, że jeden z pobocznych celów Projektu, mianowicie wzniesienie nowego domu parafialnego dla Parafii Św. Barbary w Warszawie, realizowany będzie w oparciu o odrębne porozumienie zawartej przez strony z Parafią Św. Barbary;

Podpisaniu Zaktualizowanej Umowy Inwestycyjnej towarzyszyły także odpowiednie i wynikające z niej zmiany aktu założycielskiego PW oraz umowy PW SPJ.

Emitent uznał, że - z uwagi na kompleksowość „Zaktualizowanej Umowy Inwestycyjnej", a także mając na uwadze, że umowa ta zastępuje w całości dotychczasową Umowę Inwestycyjną z 2011 roku – zasadnym jest przekazanie do wiadomości publicznej informacji o jej zawarciu, jako aktualizacji dotychczas opublikowanych przez Emitenta raportów dotyczących Projektu.

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA	
(pełna nazwa emitenta)	
BBI DEVELOPMENT SA	Budownictwo (bud)
(skrócona 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
2025-05-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2025-05-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński