



23 MARCA 2015 r.

## DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Emitent, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2014, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2014 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Sp. z o.o.

Rok 2014 okazał się kluczowym okresem w działalności Spółki przede wszystkim wskutek zakończenia największego i najbardziej istotnego przedsięwzięcia w portfelu Grupy, a mianowicie sprzedaży budynku Plac Unii w Warszawie. Po oddaniu do użytkowania w październiku 2013 r. tego kompleksu biurowo – handlowego o łącznej powierzchni wynajmowalnej ponad 57 tys m<sup>2</sup> i trwających niemal rok pracach, ostatecznie w grudniu 2014 r. zawarto umowę sprzedaży projektu na rzecz międzynarodowej, renomowanej instytucji finansowej. Zdarzenie to, z uwagi na wartość transakcji na poziomie 226 mln EUR (cena rozliczana w ciągu trzech lat) i uwolnienie istotnych środków finansowych, w znacząco pozytywny sposób wpłynęło na sytuację Grupy i zostanie odzwierciedlone w aktywizacji innych zaawansowanych projektów Spółki oraz w spadku zadłużenia na koniec 1 kwartału 2015. Stanowi także ukoronowanie kilkuletniego procesu deweloperskiego i potwierdzenie kompetencji Grupy przeprowadzaniu dużych projektów przez wszystkie fazy cyklu inwestycyjnego.

Innym ważnym potwierdzeniem wspomnianych powyżej kompetencji jest niewątpliwie pozyskanie w trzecim kwartale 2014 r. do portfela Spółki kolejnego wyjątkowego projektu deweloperskiego, jakim jest luksusowy wieżowiec mieszkalny Złota 44 w Warszawie. Budynek zaprojektowany przez światowej sławy architekta Daniela Libeskinda, jedna ze współczesnych ikon centrum stolicy, o ponad 36 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i 0,9 tys m<sup>2</sup> powierzchni handlowej został przejęty (z dużym dyskontem w stosunku do jego wartości rynkowej) przez Spółkę z finansowym wsparciem amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR. Zdolność do szybkiego budowania wspólnych przedsięwzięć i pozyskiwania renomowanych partnerów inwestycyjnych dla wykorzystania unikalnych okazji rynkowych stała się charakterystyczną cechą działania oraz istotnym elementem przewagi konkurencyjnej Spółki.

Duży postęp nastąpił również w trzecim dużym przedsięwzięciu Grupy – Centrum Praskim Koneser w Warszawie. Końca dobiega realizacja dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych – loftów i soft-loftów (wraz z parterami handlowymi), w ramach których Grupa oferuje 86 różnej wielkości mieszkań i apartamentów, obecnie sprzedanych w ponad 70%. W końcowej fazie przygotowania (posiadane prawomocne pozwolenie na budowę) znajduje się kolejny etap, oferującego 108 soft – loftów. Niezależnie od części mieszkaniowej, w trakcie 2014 roku mocno zaawansowany został także Kwartał Centralny Centrum Praskiego Koneser, czyli kompleks biurowo – handlowy, w ramach którego powstaje ponad 47 tys m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowalnej handlu i biur. W grudniu 2014 r., po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozwoleń administracyjnych oraz zgód banku finansującego dokonano ostatecznego wyodrębnienia Kwartału Centralnego z całego projektu Koneser, poprzez sprzedaż nieruchomości do nowo powołanej spółki celowej. W ten sposób przygotowano strukturę projektu do wejścia inwestora, spółki celowej Liebrecht & Wood (faktyczne wejście kapitałowe inwestora do wspomnianej spółki celowej miało już miejsce w pierwszym kwartale 2015 r.) W związku z wniesieniem do projektu znaczących środków własnych, rozpoczęcie prac budowlanych w Kwartale Centralnym planowane jest w trzecim kwartale b.r.

Poprawa koniunktury na rynku mieszkaniowym daje się zaobserwować nie tylko w projektach warszawskich, ale również w realizowanym przez Grupę projekcie w Małe Błonia w Szczecinie. Po zakończeniu sprzedaży pierwszych siedmiu budynków Płatany I – VII w tym przedsięwzięciu, obecnie Spółka uruchomiła kolejny etap, składający się z 72 mieszkań (4.171 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej), z czego na chwilę obecną sprzedano już około 14%.

Poza przedsięwzięciami pozostającymi w fazie realizacji budowlanej, Grupa kontynuuje prace nad pozostałymi projektami będącymi w zaawansowanej w fazie przygotowawczej. Zakończono rozbiórkę domu handlowego Sezam u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie, przygotowując grunt pod uruchomienie prac budowlanych nowego budynku biurowo – handlowego Centrum Marszałkowska, zaawansowane jest także postępowanie administracyjne w projekcie wieżowca Roma Tower na rogu ulic Emilii Plater i Nowogrodzkiej w Warszawie.

Grupa uważnie śledzi i analizuje rynek warszawski w poszukiwaniu kolejnych atrakcyjnych projektów, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć. Wierzymy, że konsekwentnie realizowana strategia i wykorzystanie zbudowanych kompetencji i przewagi konkurencyjnej jest najlepszą drogą do wygenerowania wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Dziękując wszystkim Akcjonariuszom za okazane dotychczas zaufanie, pozostaję z wyrazami szacunku.

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu