



23 KWIETNIA 2018 r.

## DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu BBI Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej w roku 2017, a także sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W większości przedsięwzięć Grupy, rok 2017 okazał się ważny. Po niemal 7 latach prac, doszło do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru obejmującego najważniejszy przygotowywany do uruchomienia projekt Grupy, czyli Roma Tower – 170-metrowego wieżowca na działce u zbiegu Nowogrodzkiej i Emilii Plater, w samym sercu Warszawy. Uprawomocnienie się planu na początku 2018 r. eliminuje podstawowe ryzyko administracyjne i otwiera drogę, po długoletnich przygotowaniach, do uruchomienia zaawansowanej fazy projektowania i pre-komercjalizacji dla tego znaczącego przedsięwzięcia, w którym Grupa posiada 45% udział (pozostały udział jest w posiadaniu Archidiecezji Warszawskiej wraz z Parafią św. Barbary).

W efekcie prowadzonych przez cały rok 2017 intensywnych prac budowlanych, Projekt Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze znajduje się na kilka miesięcy przed otwarciem, zarówno w części handlowej (ponad 50 tys m2 GLA powierzchni zawierającej biura, handel, muzeum wódki, hotel Marriott Moxy, Campus Warsaw i powierzchnie wystawiennicze), jak również w części mieszkaniowej (108 lokali o podwyższonym standardzie w stylu loftowym). O atrakcyjności realizowanego projektu świadczy zainteresowanie najemców i nabywców – niemal cała powierzchnia biurowa wynajęta i ponad 85% lokali sprzedane jeszcze przed oddaniem do użytkowania.

Natomiast jeszcze wcześniej niż wielofunkcyjny kompleks Konesera, bo już w maju 2018 r., do użytkowania zostanie oddany (realizowany wspólnie ze Spółdzielnią SPOŁEM Śródmieście) budynek Centrum Marszałkowska - 16,5 tys m2 GLA w najlepszej warszawskiej lokalizacji, na skrzyżowaniu dwóch linii metra. W trakcie roku 2017 doszło do ostatecznego uprawomocnienia się pozwolenia na budowę Centrum Marszałkowska, co pozwoliło usunąć ostatnie ryzyko administracyjne projektu i zamknąć proces pozyskiwania docelowego finansowania.

Należy podkreślić efekt nałożenia się na siebie momentu oddania do użytkowania tych dwóch wieloletnich, dużych przedsięwzięć, o bardzo znaczącym wpływie na finanse i wartość Grupy.

Trzeba odnotować również postęp w realizacji luksusowej wieży apartamentowej Złota 44 w Warszawie, która w trakcie 2017 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie i do której wprowadzili się już pierwsi mieszkańcy, a tempo sprzedaży apartamentów przekroczyła zakładany z partnerem (amerykańskim funduszem Amstar) harmonogram.

W roku 2017 wynik finansowy spółki istotnie obciążył odpis aktualizujący wartość wieloetapowego projektu mieszkaniowego w Szczecinie (przede wszystkim nabytego w 2008 r. gruntu pod zabudowę mieszkaniową), będący efektem przeprowadzonego testu na utratę wartości.

Z uwagi na nieodległe zakończenie kilku spośród realizowanych projektów, Grupa intensywnie pracuje nad zapelnieniem portfela nowych atrakcyjnych przedsięwzięć deweloperskich na najbliższe lata, w preferowanym modelu joint venture z właścicielami nieruchomości, nie ograniczając się w tym zakresie wyłącznie do rynku warszawskiego.

W perspektywie najbliższego roku Spółka będzie koncentrować się na upłynnieniu kończonych projektów i przeznaczeniu pozyskanych środków na redukcję zadłużenia obligacyjnego, realizację projektu Roma Tower i nowych przedsięwzięć oraz dystrybucję środków do akcjonariuszy poprzez skup akcji.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu