



12 MAJA 2020 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

BBI Development S.A. przedstawia raport roczny, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej w roku 2019, wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k.

Wynik roku 2019 został w znaczący sposób obciążony, zarówno na poziomie jednostkowym jak i skonsolidowanym, jednorazowym zdarzeniem, jakim była rezygnacja Grupy z dalszej realizacji wieloetapowego projektu mieszkaniowego w Szczecinie. Była to trudna, ale ważna i potrzebna decyzja, podjęta po dokładnym rozważeniu krótko i długoterminowych skutków dla Grupy i jej wartości. Skutkiem wspomnianej decyzji było rozpoznanie wysokich rezerw i odpisów aktualizujących, jednak równocześnie pozwoliło na przyspieszenie wygenerowania wpływów finansowych oraz – w perspektywie kolejnych okresów – przyniesie redukcję kosztów operacyjnych, ponieważ jednocześnie Spółka całkowicie wycofała się z rynku szczecińskiego. Podjęte działania pozwoliły na dalszą redukcję zadłużenia. W stosunku do początku roku 2019 r., według stanu na dzień dzisiejszy zadłużenie z tytułu obligacji spadło z 110 mln zł do 67 mln zł i dalsze jego obniżanie jest spodziewane w perspektywie kolejnego roku, co niewątpliwie poprawi bezpieczeństwo finansowe Grupy.

W ubiegłym roku pełną zdolność operacyjną uzyskał istotny projekt Spółki - Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze, oficjalnie otwarty pod koniec 2018 r. Pierwszy pełny rok funkcjonowania Konesera, stanowiącego ok. 52 tys. m² najwyższej jakości powierzchni w odrestaurowanych obiektach zabytkowych, unikalne połączonych z budynkami nowo wybudowanymi, należy ocenić pozytywnie. Bieżący rok, po ustabilizowaniu obecnej sytuacji epidemicznej związanej z pandemią koronawirusa, poświęcimy na stabilizację przychodów Konesera, celem dalszego zwiększenia wyceny rynkowej tego projektu. Centrum Praskie Koneser, stanowiący gotowe, funkcjonujące aktywo o znacznej wartości rynkowej w naszym portfelu, stanowi niewątpliwie ważny element wyceny Grupy.

Poza opisaną powyżej częścią komercyjną Konesera, realizowaną wspólnie z inwestorem zewnętrznym, Grupa w ubiegłym roku zakończyła samodzielną realizację etapów mieszkaniowych (E1/E3) w stylu loftów, będących odrębną częścią projektu, ale stanowiącej komplementarne uzupełnienie oferty komercyjnej. Wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane, a pod koniec roku 2019 rozpoczęto proces przenoszenia pierwszych mieszkańców na nabywców, proces ten będzie intensywnie kontynuowany w pierwszej połowie 2020 r.

Odnotowania wymaga dokonana w czerwcu 2019 r. sprzedaż kompleksu Centrum Marszałkowska, przeprowadzona w wykonaniu umowy przedwstępnej z listopada 2018 r. Centrum Marszałkowska (16,5 tys m² GLA w centralnej warszawskiej lokalizacji, na skrzyżowaniu dwóch linii metra i ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej) został sprzedany w ciągu roku od oddania do użytkowania, co ponownie potwierdza zdolność Grupy do sprawnej realizacji wspólnych przedsięwzięć deweloperskich o dużym stopniu komplikacji i zamknięcia pełnego cyklu projektu deweloperskiego, począwszy od fazy koncepcyjnej, poprzez finansowanie, realizację i sprzedaż wytworzonego produktu. Dzięki opisanej transakcji doszło do znaczącego obniżenia zadłużenia Grupy z tytułu obligacji, o czym wspomniano wcześniej.

Rok 2019 to również okres intensywnego awansowania prac przygotowawczych (w tym projektowych i komercjalizacyjnych) w najważniejszym obecnie realizowanym przedsięwzięciu Grupy, czyli Roma Tower, będącego 170-metrowym budynkiem wysokościowym o powierzchni ok. 63 tys m² GLA, położonym w centrum śródmieścia Warszawy, u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater, na działce objętej prawomocnym miejscowym planem zagospodarowania. Została sfinalizowana koncepcja architektoniczna, a pod koniec roku została zawarta umowa finansowania pomostowego dla wspomnianego projektu. Najbliższy rok będzie okresem ustalania docelowej struktury finansowania dla tego istotnego przedsięwzięcia; w tym zakresie Grupa będzie koncentrować się na strategiach pozwalających na przyspieszenie przepływów finansowych.

Zgodnie z zapowiedziami, Grupa pracuje nad pozyskiwaniem kolejnych projektów, oprócz projektów czysto deweloperskich (w preferowanym dotychczas modelu wspólnych przedsięwzięć z właścicielami nieruchomości lub z inwestorami finansowymi), także kontraktów usługowych w zakresie prac architektonicznych, project management i construction management.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu