



DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SA

Szanowni Państwo,

Zarząd BBI Development NFI Spółka Akcyjna (Fundusz, Spółka) przedstawia Raport Roczny Funduszu za rok 2007, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2007 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy Ernst & Young.

Realizacja strategii Funduszu

Rok 2007 dla Funduszu to okres uruchomienia właściwej działalności w segmencie developerskim w ramach realizacji nowej strategii inwestycyjnej, a zarazem pierwszy pełny rok istnienia nowo utworzonej grupy kapitałowej BBI Development.

Po zakończeniu w 2006 r. i w styczniu 2007 r. procesu upłynniania posiadanych akcji i udziałów spółek pochodzących z programu powszechnej prywatyzacji oraz pozostałych aktywów niezwiązanych z nowym obszarem aktywności w segmencie developerskim, w 2007 r. została zbudowana od podstaw struktura Grupy Kapitałowej – dla celów realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich utworzono 7 spółek celowych, do których zostały przeniesione nieruchomości. Obecnie Fundusz prowadzi 9 projektów inwestycyjnych, znajdujących się na wczesnych i średniozaawansowanych stanach realizacji – począwszy od zawarcia umów przedwstępnych, skończywszy na przedsięwzięciach, w których wydane pozwolenie na budowę umożliwia już rozpoczęcie prac budowlanych.

Intensywny proces inwestycyjny skutkował koniecznością pozyskiwania przez Grupę Kapitałową dodatkowego finansowania. W dniu 25 stycznia 2007 roku uchwalona została emisja akcji serii C na łączną kwotę 57.108,8 tys. zł, w dniu 12 grudnia 2007 r. – emisja akcji serii G w drodze subskrypcji prywatnej na kwotę 24.739,0 tys. zł (objęta w całości przez wiodącego inwestora – BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu). W ramach zatwierdzonego w październiku 2006 r. programu emisji obligacji, Fundusz w trakcie omawianego okresu wyemitował obligacje trzyletnie o łącznej wartości nominalnej 39.000 tys. zł. Pozyskane środki zostały wykorzystane na zasilenie kapitałowe utworzonych spółek celowych, z czego większość została przeznaczona na sfinansowanie udziału Spółki w projekcie developerskim na nieruchomościach nabytych od Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser (Projekt Developerski 6), nieruchomości Spółdzielni Spożywców Supersam (Projekt Developerski 5) oraz nabycie nieruchomości w Dziwnowie (Projekt Developerski 8) i w Poznaniu (Projekt Developerski 9).

Za rok 2007 Spółka po raz pierwszy sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Suma bilansowa grupy kapitałowej Funduszu wzrosła z 54.046 tys. zł na koniec 2006 r. do 290.009 tys. zł na koniec 2007 r., przy skonsolidowanym zadłużeniu finansowym na poziomie 86.387 tys. zł. Rozpoczęcie zakrojonych na szeroką skalę procesów inwestycyjnych i dynamiczny wzrost grupy kapitałowej przy jednoczesnym przesunięciu istotnych przychodów na kolejny okres nie mogło pozostać bez wpływu na wyniki finansowe – za rok 2007 Grupa Kapitałowa wygenerowała skonsolidowaną stratę na działalności operacyjnej w kwocie 1.683 tys. zł i stratę netto w wysokości 511 tys. zł.

W ubiegłym roku w gronie akcjonariuszy Spółki ujawniły się nowe instytucje finansowe. Oprócz wymienionego wyżej wiodącego inwestora strategicznego, kontrolującego (wraz ze swoim podmiotem zależnym BBI Capital SA), na koniec omawianego okresu, 94.475.455 akcji Spółki, dających prawo do 38,44% głosów na Walnym Zgromadzeniu, w gronie znaczących akcjonariuszy Funduszu znalazły się także BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. oraz Pioneer Pekao Investments Management S.A. (w tym Pioneer Pekao TFI).

Perspektywy na rok 2008

W dającym się przewidzieć okresie BBI Development NFI SA nie planuje zmiany dotychczasowej polityki inwestycyjnej. Fundusz będzie realizował projekty inwestycyjne na rynku nieruchomości, z ponadprzeciętną oczekiwaną stopą zwrotu, poprzez spółki celowe, przystępując do nich lub udzielając tym podmiotom pożyczek.

Po zbudowaniu w trakcie roku 2007 struktury Grupy Kapitałowej i uruchomieniu spółek celowych, rok 2008 będzie okresem wchodzenia w fazę rozpoczęcia prac budowlanych w części z realizowanych projektów developerskich i rozpoczęcia generowania dodatnich przepływów finansowych przez prowadzące wspomniane projekty spółki celowe, przy jednoczesnym przejęciu przez te podmioty ciężaru finansowania prowadzonych przedsięwzięć z wykorzystaniem kredytowania bankowego.

Zgodnie z przyjętą przez Fundusz polityką rachunkowości, zyski z realizowanych przedsięwzięć są wykazywane na moment ich zakończenia.

W okresie zapoczątkowanym określeniem nowej strategii inwestycyjnej (a zatem od przełomu lat 2005/6), rok 2008 będzie przełomowy z punktu widzenia sukcesu rynkowego i finansowego przedsięwzięć znajdujących się w budowanym dotychczas portfelu inwestycyjnym Funduszu, przyszłych zysków Grupy Kapitałowej BBI Development oraz wartości rynkowej akcji Spółki. Zarząd BBI Development NFI SA żywi najgłębsze przekonanie, że mimo stabilizacji na rynku nieruchomości, Spółka przejdzie przez przełomowy rok 2008 bez sprzedażowych i finansowych perturbacji, co związane jest z konsekwentnie realizowaną strategią inwestycyjną, która w szczególności koncentruje się – także w okresie największego wzrostu cen – na nabywaniu wyłącznie atrakcyjnie (a nierzadko unikalnie) zlokalizowanych nieruchomości i wyłącznie po rozsądnych cenach. Jakość portfela inwestycyjnego sprawia, że według najlepszej wiedzy Zarządu, poszczególne spółki celowe nie powinny mieć problemu z pozyskaniem finansowania bankowego, a także wykonawców robót budowlanych, dla których projekty z portfela Funduszu są także zleceniami prestiżowymi, kształtującymi pozytywny wizerunek zleceniobiorców podmiotów celowych.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim akcjonariuszom Funduszu za okazane do tej pory zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Radosław Świątkowski
Członek Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu