

## **BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**

**(„BBID”, „EMITENT”, „SPÓŁKA”)**

### **INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU**

**ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU**

#### **ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO**

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1743),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2014 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
  - na dzień 31 marca 2014 roku: 4,1713
  - na dzień 31 grudnia 2013 roku: 4,1472
2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:
  - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku: 4,1894
  - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 roku: 4,1738

***I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.***

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 marca 2014 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU) <sup>1</sup>
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. <sup>5</sup>	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. <sup>5</sup>	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,45 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK <sup>2 3</sup>	POLSKA	9,26 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. <sup>2 5</sup>	POLSKA	5,90 %
IMMOBILIA FUND SIF SICAV <sup>4</sup>	Luksemburg	99,57 %
NPU Sp.z o.o. S.K.A. <sup>2 3</sup>	POLSKA	35,09 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. <sup>3</sup>	POLSKA	94 %

<sup>1</sup> w przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki;

<sup>2</sup> jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;

<sup>3</sup> udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;

<sup>4</sup> jednostka niekonsolidowana, zamiast tego konsolidowane spółki stanowiące portfel inwestycyjny funduszu IMMOBILIA FUND SIF SICAV;

<sup>5</sup> – uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Konsolidacją metodą praw własności objęta jest także spółka **NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.)**, w której spółka zależna Emitenta (pośrednio poprzez Fundusz): Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. posiada aktualnie 35,09 % udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w

ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożyców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,26 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Poza opisaną powyżej Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

## ***II. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.***

### **• BBI Development S.A.**

#### **Emisja i wykup obligacji**

W dniu 6 lutego 2014 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał emisji obligacji z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2650 (dwóch tysięcy sześćset pięćdziesięciu) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;
2. 500 (pięćset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

#### **Scalenie akcji Emitenta**

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego. Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Scalenie akcji w depozycie nastąpiło w dniu 26 marca 2014 roku, zaś wznowienie notowań akcji (dokonane w związku z ich scaleniem) nastąpiło 27 marca 2014 roku.

### **• Projekt "Plac Unii"**

W dniu 29 stycznia 2014 roku Zarząd Emitenta podjął, wyrażoną w formie uchwały, decyzję o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu "Plac Unii". Nabywca, warunki ekonomiczne i finansowe transakcji, jak również harmonogram procesu sprzedaży zostaną ustalone odrębnie w drodze rynkowych negocjacji, które będą prowadzone przy udziale zewnętrznego doradcy.

W dniu 1 kwietnia 2014 roku, Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. („PD5”), zawarta ze spółką L&W Development Company Ltd. (dawniej: L&W Investment Fund Ltd, dalej „LWDC”) aneks do umowy pożyczki z 18 stycznia 2014 roku. Zgodnie z treścią aneksu termin zwrotu pożyczki wraz z odsetkami został przesunięty do dnia 31 grudnia 2014 r. Jednocześnie z przedmiotowym aneksem PD5 i LWDC zawarły stosowne aneksy do umów zastawów rejestrowych, ustanowionych uprzednio na zabezpieczenie spłaty powyższej pożyczki. Ustalono także, że spłata zadłużenia z tytułu Umowy Pożyczki będzie zabezpieczona zastawami rejestrowymi na aktywach PD5.

W dniu 22 kwietnia br. Emitent otrzymał informację o podpisaniu przez Bank PEKAO oraz spółkę współkontrolowaną przez Emitenta – NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.) – aneksu do umowy kredytu zawartej przez tą spółkę z Bankiem PEKAO w dniu 17 stycznia 2012 roku. Do najistotniejszych postanowień aneksu należy zmiana daty konwersji długu spółki celowej z tytułu kredytu budowlanego na dług z tytułu kredytu inwestycyjnego. Aneksem zmieniono termin konwersji postanawiając, że dokona się ona najpóźniej w dniu 30 października 2014 roku. Nadto aneksem zmieniono także ostateczny termin spłaty kredytu obrotowego na sfinansowanie podatku VAT. Zgodnie z aneksem termin ten określono na 31 października 2014 roku.

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser”**

W dniu 29 stycznia 2014 roku Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. („PD6”) zawarł z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 31 sierpnia 2014 r.

W styczniu 2014 roku zakończono także proces badania due diligence projektu „Centrum Praskie Koneser” przeprowadzonego w ramach przedwstępnej umowy inwestycyjnej zawartej 13 sierpnia 2013 roku (dalej: „PIA”) z L&W Development Company Ltd. (dalej „Inwestor”). Inwestor uznał wynik procesu due diligence za pozytywny, co zgodnie z postanowieniami PIA oznacza, że obie strony obowiązane są przystąpić do rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem ostatecznej treści przyrzeczonej umowy inwestycyjnej i innych umów towarzyszących projektowi. Inwestor poinformował także Emitenta, iż w toku badania stwierdził określone okoliczności, które winny być przez strony PIA wyjaśnione i rozstrzygnięte w formie stosownego aneksu do PIA.

W I kwartale 2014 roku ostateczne stały się następujące decyzje:

- a) zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwoleń na budowę w kwartale E1 i E3 (część mieszkaniowa projektu),
- b) decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę budynków K oraz I, a także G i J (część komercyjna projektu).

**III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.**

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	w tys. zł		w tys. EUR	
	stan na 31.03.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.	stan na 31.03.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.
Aktywa, razem	524 905	507 740	125 837	122 430
Aktywa obrotowe	291 339	280 759	69 844	67 698
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 536	12 020	3 485	2 898
Kapitał własny, razem	279 826	281 029	67 084	67 764
Zobowiązania, razem	245 079	226 711	58 754	54 666
Zobowiązania długoterminowe	81 091	82 896	19 440	19 988
Zobowiązania krótkoterminowe	163 988	143 815	39 313	34 678
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,53	0,54	0,13	0,13

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

	w tys. zł		w tys. EUR	
	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013
Przychody z inwestycji (operacyjne)	10 957	17 224	2 615	4 127
Koszty operacyjne	-9 695	-12 876	-2 314	-3 085
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 262	4 348	301	1 042
Zysk (strata) netto za okres	-1 203	1 094	-287	262
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-8 600	-5 183	-2 053	-1 242
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-1 630	-117	-389	-28
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	12 746	14 678	3 042	3 517
Przepływy pieniężne netto	2 516	9 378	601	2 247

**IV. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.**

**Emisja obligacji**

W dniu 6 lutego 2014 roku Emitent, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A, oraz istniejącego Programu Emisji Obligacji dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych). Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Wyemitowane obligacje serii BBI0217 są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 7 lutego 2017 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 7 sierpnia 2014 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

Obligacje zostały wyemitowane w celu sfinansowania wykupu wcześniej wyemitowanych obligacji Emitenta oraz w celu finansowania realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć deweloperskich.

W dniu 31 marca 2014 roku obligacje zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku CatalySt.

### **Wykup obligacji**

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2650 trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek CatalySt), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;
2. 500 trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek CatalySt), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

### ***V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.***

W I kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego zmianom uległ udział kapitałowy Grupy Kapitałowej Emitenta w niektórych spółkach celowych. Zmiany te były wynikiem wniesienia do spółek celowych nowych wkładów.

Udział Emitenta oraz Grupy w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 31 marca 2014 r. jest wykazany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz w Informacji dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego w obrębie Grupy Kapitałowej nie miały miejsca połączenia, przejęcia, sprzedaż, podział, restrukturyzacja oraz zaniechanie działalności jednostek wchodzących w Skład Grupy. Niemniej w I kwartale 2014 roku Emitent podjął starania o przekształcenie spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. w spółkę komandytową. Uchwałę o przekształceniu podjęto 11 kwietnia 2014 roku, zaś wniosek o rejestrację przekształcenia złożono we właściwym sądzie rejestrowym w dniu 29 kwietnia 2014 roku. Do chwili obecnej przekształcenie nie zostało dokonane. Analogiczne działania Emitent podjął w II kwartale 2014 roku w odniesieniu do spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.

### ***VI. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.***

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

### ***VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.***

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

**VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.**

BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała prognoz wyników.

**IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za 2013 r. (21.03.2014 )znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są (dotychczasową liczbę akcji wynikających z odpowiednich zawiadomień akcjonariuszy przeliczono zgodnie z parytetem połączenia akcji dokonanego w dniu 19 lutego 2014 roku, tj. w stosunku 5 do 1):

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (%)</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów (%)</b>
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)*	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO**	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.****	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	5.318.925	5,08	5,08

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 r. znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (%)</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów (%)</b>
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)*	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO**	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.****	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	5.318.925	5,08	5,08

\* udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI S.A. obejmuje także udział Pioneer FIO, podany w wierszu poniżej. Łączny udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI podano na podstawie historycznych zawiadomień z poprzednich okresów sprawozdawczych.

\*\* w dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.

\*\*\* dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku

\*\*\*\* dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku

**X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.**

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2014 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2013 rok, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco (dotychczasową liczbę akcji wynikających z odpowiednich zawiadomień członków organów Emitenta przeliczono zgodnie z parytetem połączenia akcji dokonanego w dniu 19 lutego 2014 roku, tj. w stosunku 5 do 1):

	15.05.2014	21.03.2014
<b>Osoby zarządzające</b>		
Michał Skotnicki	1.621.927	1.567.927
Piotr Litwiński*	-	-
Paweł Nowacki	12.144	12.144
Rafał Szczepański	2.987.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	2.987.393
<b>Osoby nadzorujące</b>		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

\* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.

W dniu 1 i 30 kwietnia 2014 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienia w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 25.000 sztuk akcji Spółki po średniej cenie 1,69 zł za akcję (28.03.2014 r. i 31.03.2014 r.) oraz nabycia łącznie 29.000 sztuk akcji Emitenta po średniej cenie 1,63 zł za akcję (24.04.2014 i 25.04.2014 r.). Transakcje zostały zawarte jako transakcje pakietowe na GPW.

**XI. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2014 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development S.A.

**XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.**

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

**XIII. Informacja o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna**



**wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.**

W pierwszym kwartale 2014 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, stanowiące co najmniej 10% kapitałów własnych.

**XIV Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.**

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

**XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.**

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) zamknięcie transakcji sprzedaży projektu Plac Unii w Warszawie;
- b) kontynuacja prac budowlanych oraz awansowaniu działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie;
- c) rozpoczęcie wspólnej z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood realizacji inwestycji „Centrum Praskie KONESER” w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie;
- d) uruchomieniu pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska” u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie;
- e) zakończeniu sprzedaży ostatnich pozostałych w ofercie mieszkań w budynkach Platany I - VII w projekcie Małe Błonia w Szczecinie oraz uruchomienie kolejnego etapu mieszkaniowego.

**XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

Po dacie bilansu, nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Warszawa, 15 maja 2014 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu