



# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

## **GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### **BBI DEVELOPMENT S.A.**

#### **ZA PÓŁROCZE 2014 ROKU**

**Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2014 roku.**

**Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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).**

WARSZAWA, 29 SIERPNI 2014 ROKU

## **SPIS TREŚCI**

<b>1</b>	<b>Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Struktura kapitału zakładowego Emitenta .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Zdarzenia dotyczące Emitenta .....</b>	<b>6</b>
4.1.1	Scalenie akcji Emitenta .....	6
4.1.2	Wybór biegłego rewidenta .....	6
4.1.3	Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych .....	6
4.1.4	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta.....	7
<b>4.2</b>	<b>Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych.....</b>	<b>7</b>
4.2.1	Projekt „Centrum Praskie Koneser” .....	7
4.2.2	Projekt „Plac Unii” .....	9
<b>5</b>	<b>Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. ....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Stanowisko Zarządu co do prognoz.....</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Istotni akcjonariusze.....</b>	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.....</b>	<b>17</b>

<b>18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta.....</b>	<b>18</b>
<b>19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe .....</b>	<b>18</b>
<b>20 Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....</b>	<b>18</b>
<b>21 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną.....</b>	<b>18</b>
<b>22 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową.....</b>	<b>19</b>
<b>23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego .....</b>	<b>19</b>
<b>24 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza. ....</b>	<b>19</b>

# **1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej**

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

- a) ustawie z dnia 29 września 1994 roku, o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694, z późn. zm.),
- b) Rozporządzeniu Ministra Finansów 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 z dnia 18 października 2005 r. (Dz.U. Nr 209, poz. 1743)
- c) Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- a) poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku 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.

## **2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 529.020 tys. zł (127.141 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 269.662 tys. zł (64.809 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 3.292 tys. zł (788 tys. euro) i stratą netto w kwocie 760 tys. zł (182 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2014 r. miały:

	<b>w tys. zł</b>	<b>tys. €</b>
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	8.853	2.119
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	15.360	3.676
Koszty działalności operacyjnej	21.769	5.210

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 7.691 tys. zł (1.848 tys. euro), co stanowiło 1,45% aktywów Grupy Kapitałowej.

<b>Struktura aktywów Grupy na podane dni:</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>Udział w aktywach</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Udział w aktywach</b>
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,03%	182	0,04%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	194 269	36,72%	186 138	36,66%
Wartość firmy	23 975	4,53%	23 975	4,72%
Pozostałe aktywa trwałe	18 611	3,52%	16 686	3,29%
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>237 037</b>	<b>44,81%</b>	<b>226 981</b>	<b>44,70%</b>
Zapasy i zaliczki na zapasy	243 052	45,94%	230 141	45,33%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	27 666	5,23%	26 713	5,26%
Środki pieniężne	7 691	1,45%	12 020	2,37%
Pozostałe aktywa obrotowe	13 574	2,57%	11 885	2,34%
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>291 983</b>	<b>55,19%</b>	<b>280 759</b>	<b>55,30%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>529 020</b>	<b>100,00%</b>	<b>507 740</b>	<b>100,00%</b>

<b>Struktura pasywów Grupy na podane dni:</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>Udział w pasywach</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Udział w pasywach</b>
Kapitał podstawowy	52 308	9,89%	52 308	10,30%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	27,06%	143 161	28,20%
Kapitał zapasowy	132 588	25,06%	132 588	26,11%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-58 395	-11,04%	-57 637	-11,35%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,01%	10 609	2,09%
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>280 271</b>	<b>52,98%</b>	<b>281 029</b>	<b>55,35%</b>
Pożyczki i kredyty	19 161	3,62%	24 983	4,92%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 117	10,80%	57 156	11,26%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	176	0,03%	182	0,04%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	810	0,15%	575	0,11%
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>77 264</b>	<b>14,61%</b>	<b>82 896</b>	<b>16,33%</b>
Pożyczki i kredyty	87 940	16,62%	81 803	16,11%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	56 823	10,74%	34 515	6,80%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 814	1,48%	9 505	1,87%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 908	3,57%	17 992	3,54%
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>171 485</b>	<b>32,42%</b>	<b>143 815</b>	<b>28,32%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>529 020</b>	<b>100,00%</b>	<b>507 740</b>	<b>100,00%</b>

### 3 Struktura kapitału zakładowego 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 niezmienną wysokości kapitału zakładowego.

Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Scalenie akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nastąpiło w dniu 26 marca 2014 roku.

Uwzględniając powyższą zmianę, kapitał zakładowy Emitenta wynosi obecnie 52.307.825,00 złotych i dzieli się na 104.615.650 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od 000000001 do 104615650 o wartości nominalnej 0,50 zł (50 groszy) każda akcja.

## **4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej**

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku.

### **4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta**

#### **4.1.1 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 niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Scalenie akcji w depozycie KDPW nastąpiło w dniu 26 marca 2014 roku, zaś wznowienie notowań akcji (dokonane w związku z ich scaleniem) nastąpiło 27 marca 2014 roku.

#### **4.1.2 Wybór biegłego rewidenta**

W dniu 13 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Consult Sp. z o.o." (dawny PKF Audyt Sp. z o.o.) jako podmiot uprawniony do badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2014.

Emitent po raz szósty korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

#### **4.1.3 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych**

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 z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostały zaoferowane inwestorom zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających w lutym 2014 r. obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich;
2. Obligacje kuponowe, w formie zdematerializowanej, na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 53.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN;

4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione 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;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 24 marca 2014 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2.650 (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 (pięciuset) 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. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2001, nr 120, poz. 1300). W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 31.500.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Nadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 21 lutego 2014 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

#### **4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta**

W dniu 25 czerwca 2014 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. W przeddzień walnego zgromadzenia Panowie Ewaryst Zagajewski oraz Michał Kurzyński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Przedmiotem Obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było, obok spraw standardowo należących do rozstrzygnięcia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, powołanie do Rady Nadzorczej Emitenta dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Macieja Radziwiłła oraz Pana Macieja Matusiaka. W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego wchodzi: Pan Włodzimierz Głowacki, Pan Maciej Matusiak, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, oraz Pan Maciej Radziwiłł.

## **4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych**

### **4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser”**

Projekt „Centrum Praskie Koneser” realizowany jest, począwszy od lutego 2014 roku, przez dwie odrębne spółki celowe: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (dawniej w formie spółki komandytowo akcyjnej) – zwanej dalej w skrócie PD6, a także przez

spółkę Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k., powstałą w lutym 2014 roku – zwaną dalej w skrócie CPK. PD6 realizuje dotychczasową część mieszkaniową projektu (budynki E1, E2, E3, E4, N, M), zaś CPK realizuje część handlowo-biurową stanowiącą tzw. „Kwartał Centralny” (budynki B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, O, P). Część mieszkaniowa realizowana jest przez Emitenta samodzielnie, tj. bez udziału współinwestora, natomiast część biurowo-handlowa realizowana jest przy współudziale L&W Development Company Ltd. (dalej „Inwestor”). Współpraca Inwestora i Emitenta uregulowana jest na obecnym etapie w przedwstępnej umowie inwestycyjnej zawartej 13 sierpnia 2013 roku (dalej: „PIA”) i aneksowanej w dniu 16 maja 2014 roku.

W styczniu 2014 roku Inwestor zakończył proces badania due diligence projektu „Centrum Praskie Koneser” przeprowadzonego w ramach PIA. Inwestor uznał wynik procesu due diligence za pozytywny, w następstwie czego strony PIA zawarły w dniu 16 maja 2014 roku aneks do PIA. Podstawowym postanowieniem aneksu jest ustalenie terminów, w których spełnić się winny warunki zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej oraz doprecyzowanie harmonogramów wspólnego przedsięwzięcia. Do przedmiotowych warunków należą, między innymi, wyodrębnienie i przeniesienie nieruchomości Kwartału Centralnego, uzyskanie odpowiednich zgód i decyzji banku finansującego (Bank Pekao S.A.), a także uzyskanie kolejnych pozwoleń na budowę poszczególnych etapów/budynków w ramach Kwartału Centralnego.. Warunki te, zgodnie z zawartym aneksem, winny zostać spełnione do dnia 30 września 2014 roku. Niespełnienie się tych warunków do dnia 30 września 2014 roku, będzie uprawniało Inwestora do rozwiązania PIA. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania część z przedmiotowych warunków została spełnionych. W szczególności w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania ostateczne stały się decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę budynków K oraz I, G, J, P, O i H (część komercyjna projektu). Nadto w wykonaniu PIA Inwestor, w dniu 5 sierpnia 2014 roku zawarł z CPK umowę pożyczki, na podstawie której Inwestor udzielił CPK pożyczki w kwocie 10.500.000,00 PLN, z przeznaczeniem na sfinansowanie części biurowo-handlowej projektu. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach nieodbiegających od standardów rynkowych i została zabezpieczona, zgodnie z ustaleniami jej stron do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 15.019.631,00 PLN, każdym z następujących zabezpieczeń: zastawem rejestrowym na przyszłych wierzytelnościach Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Projekt Developerski 5 sp.k. (dalej: „PD5”) związanych ze sprzedażą projektu "Plac Unii" oraz zastawem rejestrowym obejmującym łącznie 15.019.631 posiadanych przez PD5 akcji spółki NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna (dawniej: "Nowy Plac Unii S.A."). Zgodnie z PIA i po spełnieniu warunków w niej określonych, kapitał pożyczki zostanie zamieniony na wkład Inwestora w CPK lub spłacony w terminie nie późniejszym niż 31 marca 2018 roku.

Nadto, w odniesieniu do części biurowo-handlowej, w dniu 16 maja 2014 roku PD6 oraz CPK zawarły umowę najmu z Agros Holding S.A. – spółką należącą do Grupy Pernod Ricard, na podstawie której PD6 oraz CPK zobowiązały się wynająć Agros Holding S.A. (dalej: „Najemca”) powierzchnię w budynku K od poziomu -1 do +4, o powierzchni ok. 3278,29 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na muzeum polskiej wódki wraz z funkcjami towarzyszącymi. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego. Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), począwszy od dnia otwarcia kompleksu „Centrum Praskie KONESER”, co planowane jest w 2017 roku. Najemca będzie miał prawo do przedłużenia okresu najmu na kolejny okres 60 miesięcy, pod warunkiem pisemnego powiadomienia, doręczonego wynajmującemu. Po przeniesieniu użytkowania wieczystego Kwartału Centralnego z PD6 na CPK (co jest założeniem PIA), jedynym wynajmującym, stanie się CPK, zgodnie z podziałem kompetencji obu spółek celowych. W przypadku, gdy Kwartał Centralny, tj. część usługowa i handlowa, nie zostanie wynajęty w 65%, Wynajmujący może być zobowiązany do zapłaty kar umownych na rzecz Najemcy.

Także w zakresie części mieszkaniowej widoczny jest postęp realizacji inwestycji. Awansowane są w dalszym ciągu prace budowlane kwartałów E2 i E4, zaś w dniu marca 2014 roku stały się



ostateczne decyzje zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwoleń na budowę budynków E1 oraz E3.

W czerwcu 2014 roku PD6 została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową.

Postęp realizacji inwestycji umożliwił zawarcie z Bankiem Pekao S.A. (finansującym część mieszkaniową projektu) aneksów (w dniach 29 stycznia 2014 oraz 27 sierpnia 2014), na podstawie których przesunięto datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Centrum Praskie Koneser", do dnia 28 lutego 2015 roku.

#### **4.2.2 Projekt „Plac Unii”**

W dniu 29 stycznia 2014 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu "Plac Unii". Sprzedaż projektu „Plac Unii” zostanie przeprowadzona w oparciu o wynik negocjacji z potencjalnymi nabywcami.

W dniu 1 kwietnia 2014 roku, Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp. k. (dalej: „PD5”), zawarła ze spółką L&W Development Company 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. Spłata zadłużenia z tytułu przedmiotowej pożyczki zabezpieczona została zastawami rejestrowymi na aktywach PD5.

W dniu 22 kwietnia 2014 roku Emitent otrzymał informację o podpisaniu przez Bank Pekao S.A. oraz spółkę wspólnie kontrolowaną przez Emitenta – NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej: „NPU”) – aneksu do umowy kredytu zawartej przez NPU z Bankiem Pekao S.A. w dniu 17 stycznia 2012 roku. Do najistotniejszych postanowień aneksu należy zmiana daty konwersji długu NPU 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.

W maju 2014 roku spółka PD5 została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową.

## **5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.**

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Kluczowymi elementami realizowanej strategii pozostają:

- a) koncentracja na atrakcyjnych projektach warszawskich, w szczególności zaś zakończenie i rozliczenie Projektu Plac Unii, przy ul. Puławskiej w Warszawie oraz intensywna kontynuacja Projektu KONESER, jak również nowo pozyskanego projektu Złota 44, optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
- b) projekty ekspozycyjne i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
- c) dzięki koncentracji na projektach „trudnych” Emitent korzysta z możliwości uzyskania niższej ceny nabycia i/lub unika konkurencji, a w konsekwencji może liczyć na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu z inwestycji,

- d) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów dzięki doświadczeniu i relacji na rynku warszawskim,
- e) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
- f) posiadany know-how i doświadczenie w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi

Pewne zmiany w sposobie inwestowania przedsięwzięć nastąpiły w związku z utworzeniem funduszu IMMOBILIA FUND SICAV SIF, gdyż po utworzeniu Funduszu spółki celowe będą finansowane także wkładem własnym wnoszonym przez Fundusz, nie zaś bezpośrednio przez Emitenta.

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał (wkład własny) i pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w spółki celowe, po włączeniu Funduszu do struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, polegać będzie w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji skierowana do Emitenta) lub ze środków zewnętrznych (np. emisje dłużnych instrumentów finansowych), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz (a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (jak nowo pozyskany projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR czy też projekt Centrum Praskie Koneser realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

## **6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W pierwszym półroczu 2014 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

## **7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2013.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

- a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczonych pod

zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategią koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawnym – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

- b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
- c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
- d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
- e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

- f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązаныmi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązаныmi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązаныmi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązаныm, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.
- g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.
- h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
- i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska”) są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeczności bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.
- j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obciążone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.
- k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie

może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

- l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości** – Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów deweloperskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania
- m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
- n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
- o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Emitent podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

## **8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta**

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

## **9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.3. powyżej.

## **10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy**

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

## **11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych**

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

## **12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających 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 30 czerwca 2014 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

<b>NAZWA SPÓŁKI</b>	<b>KRAJ SIEDZIBY</b>	<b>UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)<sup>1</sup></b>
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 sp.k. <sup>4</sup>	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. <sup>4</sup>	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
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 sp.k. <sup>2 3</sup>	POLSKA	9,36 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. <sup>2 4</sup>	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,97 % (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 nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) 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> 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 Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 6 i 7 MSSF 10 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 9,36 %-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.

## 13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 miało miejsce kilka mniej znaczących zmian w strukturze grupy kapitałowej Emitenta. W dniu 29 maja 2014 roku Emitent zbył na rzecz IMMOBILIA FUND SIF SICAV działającej w ramach subfunduszu Immobilia Fund Investment VI 500.000 akcji serii V wyemitowanych przez spółkę Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. W wyniku transakcji cały pakiet akcji posiadanych uprzednio przez Emitenta w przedmiotowej spółce stał się własnością IMMOBILIA FUND SIF SICAV, co oznacza, iż obecnie Emitent sprawuje kontrolę nad przedmiotową spółką wyłącznie za pośrednictwem IMMOBILIA FUND SIF SICAV.

Na uwagę zasługują także przekształcenia formy prawnej spółek Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. oraz Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. Obie te spółki zostały przekształcone w maju i czerwcu 2014 roku w spółki komandytowe.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

## 14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2014 r.

## 15 Istotni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 rok (tj. 15 maja 2014 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.) <sup>1</sup>	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO <sup>2</sup>	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł <sup>3</sup>	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A. <sup>4</sup>	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	5.318.925	5,08	5,08

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 sierpnia 2014 r.), są:



Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.) <sup>1</sup>	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO <sup>2</sup>	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł <sup>3</sup>	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A. <sup>5</sup>	8.917.329	8,52	8,52
Fundusze Noble Funds TFI S.A. <sup>5</sup>	9.039.756	8,64	8,64
ING Otwarty Fundusz Emerytalny <sup>5</sup>	5.500.000	5,26	5,26

<sup>1</sup> 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;

<sup>2</sup> 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 wroście 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.

<sup>3</sup> dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;

<sup>4</sup> dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku

<sup>5</sup> dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2014 roku;

## 16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2014 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
<b>Zarząd</b>				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	180	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	150	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	165
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	78	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	251
<b>RAZEM:</b>		<b>948</b>		<b>416</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Turno	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	24	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
<b>RAZEM:</b>		<b>114</b>		<b>0</b>

## 18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 rok (15 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.08.2014	Na dzień 15.05.2014
<b>Osoby zarządzające</b>		
Michał Skotnicki	1.621.927	1.621.927
Piotr Litwiński*	0	0
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	0	0
Maciej Radziwiłł	8.121.490	8.121.490
Maciej Matusiak	0	-
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

\* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,

## 19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

## 20 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

## 21 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

## **22 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową**

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym sprawozdaniu z działalności Emitenta, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

## **23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego**

Do najistotniejszych zdarzeń w działalności Grupy Kapitałowej, które nastąpiły w okresie od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, zaliczyć należy:

- 1) uzyskanie ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę budynków O, P oraz H w projekcie „Centrum Praskie Koneser” (część komercyjna projektu);
- 2) zawarcie umowy pożyczki pomiędzy Liebrecht&Wood Development Company Ltd. a spółką Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. – która to umowa została szczegółowo opisana w pkt. 4.2.1. niniejszego sprawozdania;
- 3) zawarcie przez spółkę Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. aneksu do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A., przesuującego termin spłaty kredytu finansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt 'Centrum Praskie Koneser' do dnia 28 lutego 2015 roku;
- 4) zawarcie istotnej umowy dotyczącej nowego projektu deweloperskiego współrealizowanego przez Emitenta przy ul. Żłotej 44 w Warszawie - w dniu 27 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł z Skyline Residences S.a.r.l - spółką prawa luksemburskiego, wchodzącą w skład portfela inwestycyjnego amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR, jak również z AMSTAR Poland Property Fund I l.p. (dalej: "AMSTAR"), umowę subskrypcyjną i umowę akcjonariuszy (*Subscription and Shareholders Agreement*), dotyczącą warunków wspólnej z AMSTAR realizacji luksusowego wysokościanowego projektu mieszkaniowego przy ul. Żłotej 44 w Warszawie, zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Zawarta umowa oznacza przystąpienie Emitenta do realizacji nowego projektu deweloperskiego o ogromnym potencjale, na dużą skalę oraz przy udziale i ścisłej współpracy z głównym inwestorem przedsięwzięcia: grupą AMSTAR, obecną na rynku od ponad 25 lat i zarządzającą (wg stanu na 30.06.2014 r.) portfelem nieruchomości o wartości około 2,6 mld USD.
- 5) ostateczność pozwolenia na budowę w projekcie „Centrum Marszałkowska” - w dniu 28 sierpnia 2014 roku stała się ostateczna decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca spółce celowej Emitenta pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach projektu "Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH "Sezam") w Warszawie.

## **24 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.**

W ocenie Emitenta, najistotniejszymi czynnikami, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie najbliższego półrocza są:

- a) prowadzenie prac budowlanych oraz awansowanie działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Żąbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań

- w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
- b) realizacja wspólnie z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood inwestycji „Centrum Praskie KONESER” w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie.
  - c) uruchomienie pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska” u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w II półroczu 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;
  - d) Realizacja nowego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego budynku wysokościowego położonego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, realizowanego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR.

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

# OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jednocześnie oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu