

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID”, „EMITENT”, „SPÓŁKA”)

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III 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 trzeci 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 30 września 2014 roku: 4,1755
 - 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 30 września 2014 roku: 4,1803
 - za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 roku: 4,2231

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 30 września 2014 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU) ¹
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. ⁴	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. ⁴	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. ^{2 3}	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. ^{2 3}	POLSKA	9,36 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. ^{2 4}	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,97 % (99,57 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A. ^{2 3}	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. ³	POLSKA	94 %
Bletwood Investment Sp. z o.o. ³	POLSKA	40,4 %

¹ 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.;

² jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;

³ udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;

⁴ 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 spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. 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.

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

- **BBI Development S.A.**

W dniu 17 października 2014 roku Spółka otrzymała rezygnację Pana Pawła Nowackiego z funkcji członka Zarządu Emitenta ze skutkiem na dzień 31 października 2014 roku. Pan Paweł Nowacki pozostanie w strukturze BBI Development, w obszarze zarządzania wybranymi przedsięwzięciami deweloperskimi.

- **Projekt "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 pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach projektu „Centrum Marszałkowska”, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH „Sezam”) w Warszawie (dalej: „Pozwolenie na Budowę”).

Od korzystnego dla Emitenta Pozwolenia na Budowę złożone zostały, w kwietniu i maju 2014 roku, dwa niezależne odwołania. W stosunku do jednego z nich Wojewoda Mazowiecki, działający jako organ administracji II instancji, w dniu 28 sierpnia 2014 roku, stwierdził uchybienie terminu do wniesienia odwołania. Natomiast drugie z odwołań Wojewoda Mazowiecki rozpatrzył negatywnie, wydając w dniu 28 sierpnia 2014 roku decyzję utrzymującą w mocy Pozwolenie na Budowę. Oba rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego są ostateczne w administracyjnym toku instancji, a co za tym idzie ostatecznym stało się także korzystne dla Emitenta Pozwolenie na Budowę (jakkolwiek przedmiotowe rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego mogą być jednak przedmiotem zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego). Ostateczność Pozwolenia na Budowę jest istotnym pozytywnym zdarzeniem w projekcie „Centrum Marszałkowska” i umożliwia rozpoczęcie prac budowlanych.

- **Projekt "Centrum Praskie Koneser"**

W styczniu 2014 roku L&W Development Company Ltd. (jako 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 było 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. Pomimo, iż nie wszystkie z powyższych warunków zostały spełnione w terminie przewidzianym w PIA, zarówno Inwestor, jak i Emitent prowadzą wspólne negocjacje i działania zmierzające do przeniesienia nieruchomości Kwartału Centralnego oraz zawarcia przyrzeczonej Umowy Inwestycyjnej. Nadto w wykonaniu PIA Inwestor, w dniu 5 sierpnia 2014 roku zawarł ze spółką celową Emitenta: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej: „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.

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).

W dniu 27 sierpnia 2014 roku spółka zależna Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 („PD6” „Kredytobiorca”) zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwały datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Koneser”, do dnia 28 lutego 2015 r.

- **Projekt "Złota 44"**

W dniu 27 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł ze Skyline Residences S.a.r.l (dalej: "Inwestor") - 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 wysokościowego projektu mieszkaniowego przy ul. Złotej 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. Powyższa umowa jest bezpośrednią konsekwencją nabycia w dniu 27 sierpnia 2014 r. przez Inwestora (jako Kupującego) od Orco Property Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu oraz od Endurance Residential Asset S.a.r.l z siedzibą w Luksemburgu (jako Sprzedających), za kwotę 63 mln EUR, 100% udziałów oraz wierzytelności względem spółki celowej Orco Property Sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy Złotej 44.

Zawarta umowa przewiduje ponadto zainwestowanie przez Emitenta w przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie kwoty 2 mln Euro, w terminie do 31 marca 2015 roku. Główny ciężar finansowania inwestycji spoczywać będzie na AMSTAR, który w pierwszej kolejności samodzielnie sfinansował, kwotą 63 mln EUR, nabycie spółki oraz wierzytelności względem Orco Property sp. z o.o. W dalszej kolejności przewiduje się finansowanie projektu kredytem bankowym. W razie przekroczenia zaplanowanego budżetu inwestycji, zarówno Emitent, jak i AMSTAR przewidują sfinansowanie powstałego przekroczenia w łącznej kwocie nie wyższej niż 5 mln EUR, z czego Emitent sfinansuje 1,25 mln EUR, zaś AMSTAR 3,75 mln EUR.

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:

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej	w tys. zł		w tys. EUR	
	stan na 30.09.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.	stan na 30.09.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.

Aktywa, razem	542 436	507 740	129 909	122 430
Aktywa obrotowe	305 232	280 759	73 101	67 698
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 417	12 020	2 016	2 898
Kapitał własny, razem	275 402	281 029	65 957	67 764
Zobowiązania, razem	267 034	226 711	63 953	54 666
Zobowiązania długoterminowe	91 359	82 896	21 880	19 988
Zobowiązania krótkoterminowe	175 675	143 815	42 073	34 678
Liczba akcji (w szt.)	104 615 650	523 078 250	104 615 650	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	2,63	0,54	0,63	0,13

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

Wybrane dane z rachunku zysków i strat oraz z rachunku przepływów pieniężnych	w tys. zł		w tys. EUR	
	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013
Przychody z inwestycji (operacyjne)	25 567	58 542	6 116	13 862
Koszty operacyjne	-25 175	-48 837	-6 022	-11 564
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	392	9 705	94	2 298
Zysk (strata) netto za okres	-5 633	1 939	-1 348	459
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	-0,05	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-24 227	-3 375	-5 796	-799
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-2 541	-2 541	-608	-602
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	23 165	23 165	5 541	5 485
Przepływy pieniężne netto	-3 603	5 347	-862	1 266

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

W trzecim kwartale 2014 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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 III 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.

W okresie od 1 lipca 2014 roku do dnia publikacji raportu kwartalnego miało miejsce kilka podwyższeń wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego 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. I.

W III kwartale Emitent nabył także udziały w nowej spółce celowej Bletwood Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Aktualny skład Grupy Kapitałowej Emitenta prezentuje tabela w pkt. I.

VI. Objasnienia 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 półrocznego za I półrocze 2014 r. (29.08.2014 r.) znaczącymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

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

¹ 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;

² 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.

³ dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;

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

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

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

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

¹ 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;

² 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.

³ dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;

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

⁵ dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 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 III kwartał 2014 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2014 rok, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 14.11.2014	Na dzień 29.08.2014
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.621.927	1.621.927
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki**	-	12.144
Rafał Szczepański	2.987.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	2.987.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	0	0
Maciej Radziwiłł	8.121.490	8.121.490
Maciej Matusiak	0	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.*

*** W dniu 17 października br. Pan Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 31 października 2014 r.*

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2014 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzycelności 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 trzecim 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 III 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 osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) realizacja nowego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego budynku wysokościowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, realizowanego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR, w szczególności poprzez osiągnięcie premii developerskiej z realizowanego projektu.
- b) prowadzenie prac budowlanych oraz awansowanie działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań w kwartałach E2 oraz E4, w I połowie 2015 roku planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
- c) 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. Ząbkowskiej w Warszawie.
- d) 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 IV kwartale 2014 roku spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;

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

W dniu 30 października 2014 roku Emitent zawarł z Skyline Residences S.a.r.l (dalej: „Inwestor”) oraz Spółką Złota 44 sp. z o.o. (dawniej: Orco Property Sp. z o.o., dalej: „Złota 44”), umowę developerską (Development Management Agreement, dalej „DMA”), dotyczącą warunków realizacji wysokościowego projektu mieszkaniowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie.

Zawarta umowa developerska formalizuje warunki uczestnictwa Emitenta w istotnie zaawansowanym przedsięwzięciu deweloperskim przy ul. Złotej 44, a w szczególności określa zakres usług wykonywanych przez Emitenta w powyższym przedsięwzięciu, obejmujący kompleksowe zarządzanie i nadzór nad inwestycją, przeprowadzenie wyboru i nadzoru nad generalnym wykonawcą, pozyskanie finansowania zewnętrznego, sprzedaż apartamentów oraz komercjalizację powierzchni handlowych. Zgodnie z podpisaną umową DMA, Emitent zostanie wynagrodzony za wykonanie powyższych usług w następujący sposób:

- a) otrzyma premię deweloperską za realizację projektu, która będzie zamieniana na akcje wyemitowane przez Inwestora, z czym związany jest również odpowiadający udział Emitenta w zysku z przedsięwzięcia;
- b) otrzyma wynagrodzenie pieniężne z projektu, w tym w szczególności za sprzedaż apartamentów i komercjalizację powierzchni;

Wartość wynagrodzenia określonego w punktach a) i b) powyżej jest zależna od wielu ekonomiczno-finansowych i komercyjnych aspektów przedsięwzięcia, w związku z czym na dzień publikacji raportu kwartalnego jest trudna do precyzyjnego określenia, jednak Emitent szacuje je na kwotę istotnie przekraczającą 10% jednostkowych kapitałów własnych Emitenta według bilansu na dzień 30 września 2014 r., z tym zastrzeżeniem, że wartość wynagrodzenia Emitenta wraz z jego udziałem w zysku z projektu może ulec zwiększeniu w przypadku osiągnięcia lepszych od zakładanych wyników finansowych, jak również ulec obniżeniu, w szczególności w przypadku wydłużenia okresu realizacji projektu.

Warszawa, 14 listopada 2014 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu