



## **BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**

**(„BBID”, „EMITENT”, „SPÓŁKA”)**

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

#### **ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU**

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

Raport kwartalny (śródroczny) 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 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, 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 (t. jedn. z dnia 17.10.2017, Dz. U. z 2017 r. poz. 1927),
- 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 2018 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 2018 roku: 4,2714
- na dzień 31 grudnia 2017 roku: 4,1709

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 2018 roku: 4,2535
- za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku: 4,2566

**II. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA (W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI) ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZADZAĆ KONSOLIDOWANYCH 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 w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 2018 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITAŁE 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 sp.k.	POLSKA	100 %
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	35 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. <sup>2</sup>	POLSKA	0,28%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 %
NPU Sp. z o.o. S.K.A. <sup>2 3</sup>	POLSKA	40,32%

Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. <sup>2</sup>	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. <sup>2,3</sup>	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. <sup>2,3</sup>	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k. <sup>2,3</sup>	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o.	POLSKA	50%
Projekt Rybaki – Łańsk Sp. z o.o.	POLSKA	49%

<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

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku. Poza opisaną tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

W III kwartale 2018 roku w wyniku likwidacji Subfunduszu-5 ImmoBilia Fund nastąpiło przeniesienie ogółu praw i obowiązków należących dotychczas do tego subfunduszu na Emitenta (jako jedyne go akcjonariusza i inwestora subfunduszu), a w następstwie Emitent stał się jedynym (bezpośrednim) komandytariuszem spółki Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.

<b>III. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA</b>
--

- **BBI Development S.A.**

Skup akcji własnych

Program Skupu Akcji został przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku, na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2015 roku.

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Akcje miały być pierwotnie nabywane do 30 czerwca 2016 roku. Następnie w dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych, wydłużając okres upoważnienia Zarządu o rok, to jest do dnia 30 czerwca 2017 roku. Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2018 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych.

Uchwałą nr 18/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2019 roku. W dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2019 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych.

Do dnia publikacji raportu za III kwartał 2018 r. Spółka nabyła 2.118.252 akcji własnych, stanowiących 2,02 % kapitału zakładowego.

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser”**

W dniu 27 lipca 2018 r. spółka celowa Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK”), powołana do realizacji tzw. Kwartału Centralnego, czyli części biurowo – handlowej projektu zlokalizowanego przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie, będącego wspólnym projektem Emitenta oraz grupy Liebrecht & Wood (dalej „Projekt”), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank”) aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 10 listopada 2016 roku.

Przedmiotem aneksu jest podwyższenie wysokości kredytu, a w szczególności:

- a) podwyższenie wysokości transzy budowlanej z kwoty 89.600.000,00 EUR do kwoty 101.000.000,00 EUR;
- b) podwyższenie wysokości transzy inwestycyjnej z kwoty 98.000.000,00 EUR do kwoty 101.000.000,00 EUR;

W wyniku podwyższenia kwot kredytu dokonano także proporcjonalnego zwiększenia wartości zabezpieczeń rzeczowych i finansowych ustanowionych na zabezpieczenie spłaty kredytu. W szczególności zwiększono kwoty hipotek obciążających nieruchomości, na których realizowany jest Projekt oraz najwyższe sum zabezpieczenia zastawów obciążających zarówno składniki majątku CPK, jak i udziały w spółkach realizujących Projekt. Szczegółowe warunki zawartego aneksu nie odbiegają od standardów rynkowych.

- **Projekt „Centrum Marszałkowska”**

W dniu 3 sierpnia 2018 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Zarządanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej: „Nowy Sezam”) zawarła umowę najmu, na podstawie której Nowy Sezam zobowiązał się wynająć renomowanej firmie HAYS Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Najemca”) powierzchnię biurową, miejsca parkingowe oraz powierzchnię pod logo Najemcy w budynku "Centrum Marszałkowska", który znajduje się w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134.

Na podstawie przedmiotowej Umowy Nowy Sezam zobowiązał się oddać w najem Najemcy pomieszczenia biurowe zlokalizowane w realizowanym budynku, odpowiednią powierzchnię wspólną budynku, a także siedem miejsc parkingowych oraz powierzchnię pod logo Najemcy na dachu budynku. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 2.305 m<sup>2</sup>, co stanowi dwa piętra powierzchni biurowej w budynku "Centrum Marszałkowska".

Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku "Centrum Marszałkowska". Okres najmu został oznaczony na 5 lat, począwszy od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w budynku.

Umowa przewiduje zwolnienia czynszowe i nakłady na adaptację powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych.

Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nie odbiegające od warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, kar umownych w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy itp.

W dniu 26 września 2018 roku spółka Nowy Sezam zawarła kolejną umowę najmu ze spółką z branży usług dla urządzeń mobilnych.

Na podstawie przedmiotowej umowy Nowy Sezam wynajęła łączną powierzchnię brutto ok. 1.525 m<sup>2</sup> oraz sześć miejsc parkingowych, na okres sześciu lat począwszy od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w budynku, co planowane jest na II kwartał 2019 roku.

Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o podobnym standardzie i lokalizacji, umowa

przewiduje także zwolnienia czynszowe i nakłady na adaptację powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych, jak również standardowe postanowienia w przedmiocie kar umownych w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

- **Projekt „Dolne Miasto”**

W dniu 11 września 2018 roku Emitent powziął wiadomość, iż Biuro Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego w Gdańsku, działając na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, ogłosiło, że w postępowaniu o zawarcie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej w Dolnym Mieście w Gdańsku” za najkorzystniejszą spośród złożonych ofert uznano ofertę złożoną przez DOLNE MIASTO spółka z o.o. (Dolne Miasto).

Dolne Miasto jest podmiotem celowym powołanym przez podmiot z grupy BBI Development S.A., posiadający 50% udziałów i spółkę Doraco Nieruchomości Sp. z o.o z siedzibą w Gdańsku, posiadającą 50% udziałów.

Przedmiotowy projekt deweloperski ma charakter partnerstwa publiczno-prywatnego i przewiduje realizację w okresie 66 miesięcy od zawarcia umowy projektów komercyjnych obejmujących mieszkania i usługi na 16 terenach inwestycyjnych położonych w obrębie Dolnego Miasta w Gdańsku, przekazywanych przez Miasto w rozliczeniu za zrealizowane inwestycje celu publicznego, obejmujące obiekty kubaturowe, drogowe i związane z zagospodarowaniem terenów zieleni publicznej. Dla całości terenu objętego projektem obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego.

Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty pozwala wprowadzić spółce celowej na wstępne przyjęcie, iż umowa partnerstwa publiczno-prywatnego na realizację opisanej wyżej inwestycji zostanie zawarta, jednakże nie jest to zdarzenie pewne, gdyż zależy od wielu okoliczności, w tym m.in. od przebiegu procesu przetargowego i negocjacji z partnerem publicznym.

**IV. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki lub zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Natomiast zdarzenia i czynniki typowe dla działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, zostały szczegółowo opisane **w punkcie III** powyżej.

**V. 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:

	stan na 30.09.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.	stan na 30.09.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	392 588	370 597	91 911	88 853
Aktywa obrotowe	192 510	178 341	45 070	42 758
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 615	10 357	2 017	2 483
Kapitał własny, razem	205 190	205 506	48 756	49 271
Zobowiązania, razem	197 662	165 091	46 276	39 582
Zobowiązania długoterminowe	87 501	72 382	20 486	17 354
Zobowiązania krótkoterminowe	110 161	92 709	25 790	22 228
Liczba akcji (w szt.)	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w PLN/EUR)		1,96		0,47

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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	7 930	26 090	1 864	6 129
Koszt własny sprzedaży	-6 276	-15 222	- 1 475	-3 576
Wynik brutto na sprzedaży	1 654	10 868	389	2 553
Wynik na działalności operacyjnej	- 2 555	3 161	-601	743
Wynik netto	-10 096	-2 650	-2 374	-623
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN/EUR):	-0,10	-0,03	-0,02	-0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 175	9 453	1 217	2 221
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-2 882	-8 687	-678	-2 041
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-4 035	-4 754	-949	-1 117
Przepływy pieniężne netto	-1 742	-3 988	-410	-937

**VI. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA I ODWRÓCENIU ODPISÓW Z TEGO TYTUŁU**

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

**VII. INFORMACJA O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH, RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH LUB INNYCH AKTYWÓW ORAZ ODWRÓCENIU TAKICH ODPISÓW.**

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych (należności handlowych) zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 30. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują, odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych (udzielonych pożyczek) nie uległy zmianie.

**VIII. INFORMACJA O UTWORZENIU, ZWIĘKSZENIU, WYKORZYSTANIU I ROZWIĄZANIU REZERW.**

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 32.

**IX. INFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 31.

**X. INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

**XI. INFORMACJE O ISTOTNYM ZOBOWIĄZANIU Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło istotne zobowiązanie z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

**XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne rozliczenie z tytułu spraw sądowych.

**XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW**

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

**XIV. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)**

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca przedmiotowe zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

**XV. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia polegające na niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub też na naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki.

**XVI. INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) WYCENY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ**

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca żadna zmiana sposobu (metody) przedmiotowej wyceny instrumentów finansowych.

**XVII. INFORMACJĘ DOTYCZĄCĄ ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 37.

**XVIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW**

W trzecim kwartale 2018 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

**XIX. KWOTA I RODZAJ TRANSAKCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPIŁYWI PIENIĘŻNE, KTÓRE TO TRANSAKCJE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ.**

W kwartale sprawozdawczym nie miały miejsca nietypowe dla działalności Emitent lub Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

**XX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.**

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

**XXI. INFORMACJA DOTYCZĄCA WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE.**

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

**XXII. 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.

**XXIII. 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 ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO.**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2018 r. (25 września 2018 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (%)</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów (%)</b>
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	11,77
Nationale -Niederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10.000.000	9,56	9,56
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2018 r. (23 listopada 2018 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 QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	11,77
Nationale -Niederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10.000.000	9,56	9,56
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28

**XXIV. 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 OKRESOWEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB.**

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2018 r. (23.11.2018 r.) oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2018 r. (25.09.2018 r.), stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Na dzień 23.11.2018</b>	<b>Na dzień 25.09.2018</b>
<b>Osoby zarządzające</b>		
Michał Skotnicki	3.548.927	2.298.927
Piotr Litwiński *	995.000	95.000
Rafał Szczepański	4.287.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	4.297.393	3.087.393



### **Osoby Nadzorujące**

Paweł Turno	1.223.061	1.223.061
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebedziński	0	0

*\* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) dodatkowo posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniu 1 sierpnia br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 200.000 (w dniu 30 i 31 lipca 2018 r.) sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.250.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Krzysztofa Tyszkiewicza, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.210.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Piotra Litwińskiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 900.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Rafała Szczepańskiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.200.000 sztuk akcji Spółki.

**XXV. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA.**

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2018 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Spółki lub jego jednostek zależnych.

**XXVI. INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI 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 EMITENTA.**

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązаныmi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe. Informacja o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28 i 29 w odniesieniu do udzielonych pożyczek oraz str. 35 i 36 w odniesieniu do pozostałych transakcji.

**XXVII. 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 JEST ZNACZĄCA.**

W trzecim kwartale 2018 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

**XXVIII. 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 brak jest innych informacji, 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.

**XXIX. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPLYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.**

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały (lub mogą mieć) wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) Rozpoczęcie przenoszenia własności sprzedanych lokali mieszkalnych w kolejnym etapie E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser;
- b) Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska” oraz umów jej towarzyszących, zawartych 22 listopada 2018 roku;
- c) Awansowanie komercjalizacji projektu Centrum Praskie KONESER, realizowanego wspólnie z grupą Liebrecht & Wood i rozpoczęcie jego eksploatacji;
- d) Kontynuacji sprzedaży apartamentów w projekcie Złota 44 i uzyskiwanie przez Emitenta przychodów z tego projektu;

**XXX. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSOB WPLYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA.**

W dniu 22 listopada 2018 r. spółka celowa Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający”), będąca podmiotem współkontrolowanym Emitenta (35%-owy udział w Sprzedającym) oraz SPOŁEM Warszawskiej Spółdzielni Spożyców Śródmieście (65%-owy udział w Sprzedającym), a także spółka celowa kontrolowana przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1”) zawarły pakiet umów w zakresie przedwstępnej sprzedaży projektu biurowo-handlowego Centrum Marszałkowska, położonego u zbiegu ul. Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie, (zwanym dalej łącznie „Umowa Przedwstępna”).

Warunkiem wejścia w życie Umowy Przedwstępnej jest zgoda Banku PEKAO S.A. jako banku finansującego Sprzedającego na zawarcie i wykonanie Umowy Przedwstępnej. Umowa sprzedaży (jaka ma zostać zawarta w wykonaniu Umowy Przedwstępnej) obejmuje sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku Centrum Marszałkowska, wraz z wszystkimi przynależnościami budynku, oraz przeniesieniem praw i obowiązków z wszelkich umów najmu, a także wszelkich składników materialnych i niematerialnych związanych z budynkiem.

Nabywcą jest podmiot celowy z grupy Liebrecht & Wood. Zgodnie z warunkami Umowy Przedwstępnej strony będą dążyć do tego, aby dokonać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”) w lutym 2019 r., jednak nie później niż do końca maja 2019 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej zostało uzależnione od spełnienia się szeregu warunków. Warunkami tymi są w szczególności: wydanie przez właściwy organ interpretacji podatkowych dotyczących sposobu opodatkowania przedmiotowej transakcji, wystawienie świadectwa płatności końcowej i uregulowanie wszelkich zobowiązań Sprzedającego wobec generalnego wykonawcy oraz zdeponowanie wymaganej kwoty ceny na rachunku zastrzeżonym przez Kupującego.

Łączny planowany przepływ zrealizowany przez spółki z grupy Emitenta z tytułu przedmiotowej transakcji (z uwzględnieniem dotychczas zrealizowanych, w tym wycofanych ze spółki celowej pożyczek i zwrotu wypłaconych zaliczek) sięgnie ok 72 mln zł, z korektą o ewentualne koszty umowy master lease, o której mowa niżej. Cena sprzedaży uwzględnia zadłużenie kredytowe Sprzedającego, które zostanie spłacone z ceny. Z uwzględnieniem wstępnie planowanego zadłużenia kredytowego z tytułu kredytu budowlanego, cena po pomniejszeniu o wspomniane zadłużenie wyniesie 29,52 mln EUR (powiększone o podatek VAT), skorygowana o ewentualne koszty związane z umową master lease, o której mowa poniżej. Spółka celowa Emitenta zaciągnie pożyczki od spółki z grupy Liebrecht & Wood w wysokości od 9 do 12 mln EUR. Strony dopuściły w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży rozliczenie części ceny sprzedaży poprzez zaliczenie na jej poczet zaciągniętych pożyczek.

Przedwstępna Umowa zawiera również szczegółowe postanowienia w zakresie powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej, w szczególności określa zawarcie przez Sprzedającego umowy master lease na całość powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej oraz postanowienia w zakresie zatrzymania poszczególnych komponentów ceny przeznaczonych na wykonanie prac adaptacyjnych i inne koszty związane z niewynajętymi powierzchniami, których szczegółowe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych powszechnie stosowanych przy zbliżonych transakcjach.

Przedmiotowa Umowa Przedwstępna wpłynie na przyspieszenie planowanych wpływów Emitenta oraz pozytywnie przełoży się na płynność Grupy.

Warszawa, 23 listopada 2018 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu