



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ

BBI DEVELOPMENT S.A.

ZA PÓŁROCZE 2013 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 2013 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, 30 SIERPNIA 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

1	Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej	4
2	Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
3	Struktura kapitału zakładowego Emitenta	5
4	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	6
4.1	Zdarzenia dotyczące Emitenta	6
4.1.1	Powołanie Członków Zarządu na kolejną kadencję	6
4.1.2	Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych	6
4.1.3	Wybór biegłego rewidenta	7
4.1.4	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta	7
4.2	Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych.....	8
4.2.1	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – Projekt Developerski 6 "Koneser".	8
4.2.2	Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia”	8
4.2.3	Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt "Nowy Sezam"	9
5	Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.	9
6	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	10
7	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	10
8	Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta	12
9	Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	12
10	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy.....	12
11	Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych	12
12	Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	12
13	Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	14
14	Stanowisko Zarządu co do prognoz.....	15
15	Istotni akcjonariusze.....	15

16	Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.....	16
17	Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta	16
18	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	17
19	Transakcje z podmiotami powiązanymi	17
20	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną.....	17
21	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.....	17
22	Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2013 roku do dnia przekazania raportu półrocznego	18
23	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.	19

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 1994r, o rachunkowości (Dz. U. z 2002r 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 2013 roku wynosiły 498.802 tys. zł (115.218 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 253.849 tys. zł (58.636 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 5.362 tys. zł (1.272 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 756 tys. zł (179 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2013 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	8.849	2.100
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	28.340	6.725
Koszty działalności operacyjnej	32.504	7.713

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2013 roku wynosiły 15.558 tys. zł (3.594 tys. euro), co stanowiło 3,12% aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,04%	234 897	41,68%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	181 063	36,30%	0	0,00%
Wartość firmy	23 975	4,81%	23 975	4,25%
Pozostałe aktywa trwałe	16 592	3,33%	26 162	4,64%
Razem aktywa trwałe	221 812	44,47%	285 034	50,57%
Zapasy i zaliczki na zapasy	225 428	45,19%	231 762	41,12%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	23 112	4,63%	22 337	3,96%
Środki pieniężne	15 558	3,12%	12 398	2,20%
Pozostałe aktywa obrotowe	12 892	2,58%	12 072	2,14%
Razem aktywa obrotowe	276 990	55,53%	278 569	49,43%
Aktywa razem	498 802	100,00%	563 603	100,00%

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2013	Udział w pasywach	31.12.2012	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	10,49%	52 308	9,28%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	28,70%	143 161	25,40%
Kapitał zapasowy	132 137	26,49%	130 381	23,13%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-73 757	-14,79%	-72 587	-12,88%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,13%	10 609	1,88%
Razem kapitały własne	264 458	53,02%	263 872	46,82%
Pożyczki i kredyty	26 261	5,26%	51 373	9,12%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 031	11,43%	66 554	11,81%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	192	0,04%	18 173	3,22%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 105	4,63%	22 940	4,07%
Razem zobowiązania długoterminowe	106 589	21,37%	159 040	28,22%
Pożyczki i kredyty	69 411	13,92%	77 174	13,69%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	34 711	6,96%	19 553	3,47%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 202	1,44%	11 025	1,96%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 431	3,29%	32 939	5,84%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	127 755	25,61%	140 691	24,96%
Pasywa razem	498 802	100,00%	563 603	100,00%

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 52.307.825,00 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

- c) 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- d) 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 000000001 do numeru 173000000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 000000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- f) 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 523.078.250 (pięćset dwadzieścia trzy miliony siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt).

Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

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 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Powołanie Członków Zarządu na kolejną kadencję

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem IX kadencji Zarządu podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu na kolejną, X kadencję w składzie:

Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
 Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
 Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
 Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
 Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

4.1.2 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A oraz istniejącego Programu Emisji Obligacji, Emitent dokonał emisji 22.000 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 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 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

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

W dniu 27 marca 2013 roku powyższe obligacje zostały przyjęte do depozytu KDPW, a w dniu 27 maja 2013 roku odbyło się ich pierwsze notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Ostatnim dniem notowania ww obligacji będzie 10 luty 2016 roku.

W dniu 22 lutego 2013 r. Spółka dokonała wykupu następujących zapadających obligacji wyemitowanych przez Spółkę:

- a) 700 (siedmiuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2010 roku, oznaczonych jako seria BBD220213OO01, zdematerializowanych, nie będących przedmiotem obrotu zorganizowanego, o łącznej wartości nominalnej 7.000.000 (siedem milionów) złotych.
- b) 850 (ośmiuset pięćdziesięciu) dwuletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0213 (400 obligacji) oraz BBD0213_1 (450 obligacji), zdematerializowanych, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200091, będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 (osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji obowiązującego w Spółce.

4.1.3 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 29 maja 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2013. Emitent po raz piąty będzie korzystał z usług wybranego podmiotu w zakresie badania sprawozdania finansowego.

4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta

W dniu 26 czerwca 2013 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Przedmiotem Obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było, obok spraw standardowo należących do rozstrzygnięcia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

- a) dokonanie zmian Statutu Spółki w zakresie wynikającym z uchylecia ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz dokonania innych zmian Statutu wynikających ze zmiany otoczenia prawnego Spółki. Zgromadzenie dokonało m.in. zmiany firmy spółki z „BBI Development NFI S.A.” na „BBI Development S.A.”. Uchylono również zapisy o zakładowym kapitale warunkowym, jak również dokonano kilku pomniejszych zmian artykułów 1, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 21, 23, 27, 32, 34 Statutu Spółki;
- b) odnowienie upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego wraz z upoważnieniem Zarządu do wyłączenia, za zgodą Rady Nadzorczej, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego;
- c) powołanie Rady Nadzorczej Emitenta na kolejną kadencję na kolejną, VII kadencję. Skład Rady Nadzorczej Funduszu nie uległ zmianie, ponownie do Rady Nadzorczej powołano: Pana Włodzimierza Głowackiego, Pana Michała Kurzyńskiego, Pana Rafała Lorka, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, oraz Pana Ewarysta Zagajewskiego.

Zmiany w Statucie Funduszu uchwalone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2013 roku zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 lipca br. .

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

4.2.1 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – Projekt Developerski 6 „Koneser”.

4.2.1.1 Aneksy do umowy kredytu z 5 października 2007 roku.

W dniu 27 lutego 2013 roku spółka zależna Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 („PD6”) zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Koneser”, do dnia 31 marca 2013 r.

W dniu 28 marca 2013 roku PD6 zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Koneser”, do dnia 28 lutego 2014 r., zgodnie z harmonogramem płatności określonym poniżej:

- a) 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych w terminie do dnia 29 marca 2013 r.
- b) 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych w terminie do dnia 31 lipca 2013 r.
- c) 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych w terminie do dnia 31 stycznia 2014 r.
- d) pozostała część Kredytu w kwocie 15.138.234,00 (piętnaście milionów sto trzydzieści osiem tysięcy dwieście trzydzieści cztery) w terminie do 28 lutego 2014 r.

4.2.1.2 Umowa na Generalne Wykonawstwo

W dniu 25 kwietnia 2013 roku spółka PD6 podpisała z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym Budownictwa „Łucz-Bud” Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu (dalej: „Wykonawca”) umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa, wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami oraz z dwupoziomowym parkingiem podziemnym. Przedmiotowy budynek wznoszony będzie w ramach kwartału E2 projektu deweloperskiego „Koneser”, który to projekt realizowany jest przez PD6 przy ulicach Markowskiej/Białostockiej/Ząbkowskiej w Warszawie.

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy zostało określone ryczałtowo i wynosi 21.800.000 złotych netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Strony uzgodniły niezwłoczne rozpoczęcie prac budowlanych, zaś spodziewany termin zakończenia robót został określony na październik 2014 roku.

W umowie zastrzeżono kary umowne zarówno na rzecz Wykonawcy, jak i na rzecz Projektu Developerskiego 6. Łączny wymiar kar umownych, zastrzeżonych dla każdej ze stron, nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonych kar umownych.

4.2.2 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia”

W dniu 31 stycznia 2013 roku spółka zależna Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna („PD10”) zawarła z Bankiem PKO BP S.A., aneks techniczny do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Małe Błonia”, do dnia 28 lutego 2013 r.

W dniu 28 lutego 2013 roku PD10 zawarła z Bankiem PKO BP S.A. („Bank”), aneks do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Małe Błonia”, do dnia 30 września 2016 r. w ratach określonych w poniższym harmonogramie:

- do dnia 31.03.2014r. kwota 1.220.000,00 zł.,
- do dnia 30.06.2014r. kwota 14.437.000,00 zł.,
- do dnia 30.09.2014r. kwota 2.239.000,00 zł.,
- do dnia 31.03.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- do dnia 30.09.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- do dnia 31.03.2016r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- do dnia 30.09.2016r. kwota 4.210.697,10 zł.

Jednocześnie, w dniu 28 lutego 2013 roku PD10 podpisała z Bankiem aneks do umowy kredytu obrotowego z dnia 31 maja 2010 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę ostatecznej spłaty kredytu finansującego realizację I fazy inwestycji projektu „Małe Błonia”, do dnia 31 grudnia 2013 r.

4.2.3 Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt “Nowy Sezam”

W dniu 28 maja 2013 roku pełnomocnik procesowy przekazał Emitentowi informację o uprawomocnieniu się wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2013 roku oddalającego skargę Wspólnoty Mieszkaniowej Moniuszki 10 w Warszawie na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam”.

Informacja o uprawomocnieniu się przedmiotowego wyroku oznacza, że wyrok ten nie został zaskarżony przez Wspólnotę Mieszkaniową Moniuszki 10 w Warszawie do Naczelnego Sądu Administracyjnego, a zatem decyzja o warunkach zabudowy jest ostateczna, prawomocna i stanowi podstawę dla kontynuowania procesu inwestycyjnego w projekcie Nowy Sezam.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent, w dającej się przewidzieć przyszłości, planuje utrzymanie dotychczasowej strategii inwestycyjnej. W szczególności, podstawowymi założeniami powyższej strategii będą :

- a) Koncentracja na projektach atrakcyjnych ekonomicznie lecz złożonych proceduralnie oraz wymagających dodatkowego know-how w zakresie prac administracyjno przygotowawczych, w szczególności w najlepszych lokalizacjach warszawskich - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
- b) Projekty biurowe, handlowe, mieszkaniowe (z przeważaniem w kierunku projektów biurowo-handlowych), jak również przedsięwzięcia łączące powyższe funkcje w rozmaitych proporcjach,
- c) Projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
- d) Dzięki koncentracji na projektach „trudnych” możliwość uzyskania niższej ceny nabycia i / lub uniknięcie konkurencji, oraz możliwość wykorzystania posiadanych kompetencji w zakresie skutecznego przeprowadzania trudnych projektów dla osiągnięcia wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
- e) Potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów - w tym tworzenia wspólnych przedsięwzięć - dzięki doświadczeniu, reputacji, i relacji na rynku warszawskim,
- f) Przedsięwzięcia realizowane samodzielnie, jak również wspólnie z partnerami zewnętrznymi
- g) Połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym.

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie wyodrębnionych podmiotów celowych, pozyskujących bezpośrednio finansowanie dłużne. Z uwagi na obecną sytuację na rynku finansowym oraz zapotrzebowaniem na środki w celu realizacji dużych przedsięwzięć, Emitent dopuszcza możliwość pozyskiwania partnerów kapitałowych do wybranych projektów developerskich.

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

W pierwszym półroczu 2013 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 poprzedni rok obrotowy. Z uwagi na strategię Funduszu 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:

- a) 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.
- 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 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.
- d) 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.

- e) Ryzyko nie pozyskania, nie przedłużenia 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.
- f) 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
- g) 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.
- h) 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.

Poprzedni rok obrotowy (2012) charakteryzował się pogorszeniem wskaźników ekonomicznych opisujących działalność przedsiębiorców z branż deweloperskiej oraz budowlanej. Zwłaszcza branża budowlana borykała się w poprzednim roku z malejącym wolumenem bieżącego portfela zamówień i spadkiem wartości wskaźników produkcji. Systematycznemu pogorszeniu ulegała także sytuacja finansowa firm budowlanych, głównie z uwagi na znaczące opóźnienia w terminowym ściąganiu należności. Skutkowało to negatywnym wpływem na zdolność obsługi długu przez spółki z branży budowlanej, co w toku 2012 roku doprowadziło do upadłości wielu przedsiębiorstw budowlanych (PBG, Hydrobudowa Polska, Aprivi, DSS). W ocenie Zarządu zła kondycja przedsiębiorstw z branży budowlanej może wpływać, także w roku 2013, negatywnie na łatwość pozyskiwania przez Emitenta finansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, z uwagą na dającą się zaobserwować daleko idącą ostrożność instytucji kredytowych i finansowych w udzielaniu finansowania podmiotom z branży deweloperskiej, a zwłaszcza budowlanej. Zdaniem Zarządu nadal aktualne pozostaje ryzyko, iż pozyskiwanie nowego finansowania będzie wymagało ustanawiania zabezpieczeń na skalę większą, niż miało to miejsce dotychczas.

Aktualnie opublikowane wskaźniki dotyczące sprzedaży wybranych deweloperów pozwalają jednak na ostrożne założenie, iż rok 2013, pod względem dostępności finansowania zewnętrznego, będzie dla branży deweloperskiej łatwiejszy. Większość deweloperów notowanych na rynku publicznym odnotowała wzrost sprzedaży. Zmniejszył się także nieco średni czas wyprzedaży oferty. Dane te należy jednak analizować ostrożnie, mając na uwadze zasadniczy spadek czynników charakteryzujących branżę w ogólności. W okresie styczeń-czerwiec 2013 roku oddano do

użytkowania 68.5 tys. mieszkań, czyli jedynie o 1.0% więcej niż w analogicznym okresie 2012 roku, kiedy przybyło ich 67.8 tys. W tym samym czasie ogólna liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła 67.8 tys. (-22.9% r/r). Jeśli chodzi o mieszkania budowane w celach sprzedaży, liczba oddań w pierwszym półroczu 2013 roku była niższa o 5.3% w ujęciu rocznym i wyniosła 25.2 tys., natomiast liczba pozwoleń na budowę wyniosła 27.4 tys. (-31.3% r/r). Liczba rozpoczętych budów w okresie styczeń-czerwiec 2013 roku wyniosła 59.0 tys. (-26.9% r/r) ogółem oraz 21.0 tys. (-39.5% r/r) w przypadku lokali na sprzedaż. Powyższe dane świadczą w sposób jednoznaczny o „zamrażaniu” inwestycji przez deweloperów i koncentrowaniu się na sprzedaży projektów już istniejących lub będących w trakcie realizacji.

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. 4.1.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 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 2013 roku do 30 czerwca 2013 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.

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą następujące podmioty, wobec których Emitent jest podmiotem dominującym bezpośrednio i pośrednio poprzez spółki zależne:

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej

spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;

- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,95 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,97 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,87 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.
- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA posiada aktualnie 35,16% 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. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze wspólnym inwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto konsolidacją objęta jest także spółka akcyjna prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND SIF SICAV („Fundusz IMMOBILIA”, „IMMOBILIA”, który została utworzona zgodnie z prawem luksemburskim przez akcjonariuszy spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie, w tym także Emitenta. Emitent na mocy umowy objęcia akcji z dnia 24 kwietnia 2013 roku zawartej z wyżej wymienionym funduszem objął 36.364 akcje imienne funduszu wnosząc do niego wkład niepieniężny w postaci 36.364 akcji imiennych spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie o wartości nominalnej 36.364 zł Fundusz IMMOBILIA jest jednostką współkontrolowaną Emitenta z uwagi na okoliczność, iż na dzień 30.06.2013 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 36.364 z 96.189 akcji Funduszu IMMOBILIA, co stanowi 37,80% udział w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu tego podmiotu. Ponadto, przez Emitenta powołany jest jeden z dwóch członków zarządu klasy A oraz dwóch z trzech członków Rady Inwestorów Funduszu IMMOBILIA, zatwierdzającej jego wszelkie decyzje inwestycyjne.

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 2,39 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 31 grudnia 2012 roku i 30 czerwca 2013 obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2013	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2012
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6	Warszawa	99,8866%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	37,8 %	
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	Warszawa	37,8 %	37,8 %
Nowy Plac Unii SA	Warszawa	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	35,5769%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	9,2284%	2,3922%

(*) podano łącznie udział bezpośredni i pośredni tj. z uwzględnieniem udziałów poprzez spółki zależne; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam.

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Podstawową zmianą, jaka zaszła w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta jest utworzenie spółki akcyjnej prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, do której Emitent wniósł w kwietniu 2013 roku akcje posiadane uprzednio w spółce Mazowieckie Towarzystwo

Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie. W wyniku tego zdarzenia spółka Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. przestała być spółką bezpośrednio współkontrolowaną przez Emitenta, zaś podmiotem bezpośrednio współkontrolowanym stała się spółka IMMOBILIA FUND SICAV SIF.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2013 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 2013 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 rocznego za 2012 rok (tj. na 21 marca 2013 roku), byli:

Akcionariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	49.182.446	9,40	9,40
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

W dniu 2 sierpnia br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od Pana Jakuba Szymańskiego że w wyniku rozliczenia w dniu 30.07.2013 r. transakcji sprzedaży 4.200.000 akcji BBI Development S.A. z dnia 25.07.2013 roku, posiadał na dzień 30.07.2013 r. 23.004.016 akcji BBI Development S.A. stanowiących 4,4% w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do 23.004.016 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, dających 4,4% w ogólnej liczbie głosów. Przed dokonaniem transakcji akcjonariusz ten posiadał 27.204.016 sztuk akcji spółki BBI Development S.A. dających 27.204.016 głosów, co stanowiło 5,2% udziału w kapitale oraz 5,2% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Tym samym, 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 (30 sierpnia 2013), są:

Akcionariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	49.182.446	9,40	9,40

Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2013 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)
Zarząd(*)				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	294	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	255	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	225
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	129	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	351
RAZEM:		1.638		576
(*) podane kwoty uwzględniają wypłatę premii za 2012 rok				
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Turno	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	24	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
RAZEM:		114		0

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (30 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu rocznego za 2012 rok (21 marca br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji Emitenta:

Imię i nazwisko	Na dzień 30.08.2013	Na dzień 21.03.2013
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	7.839.634	7.839.634
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.936.962	14.936.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.936.962	14.936.962

Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	7.970.309	6.270.309
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 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 29 kwietnia 2013 r. Zarząd Emitenta otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od Pana Pawła Turno, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 1.700.000 sztuk akcji Funduszu po cenie 0,37 zł za akcję. Transakcje zostały zawarte w dniu 26 kwietnia 2013 roku, poza rynkiem regulowanym, na podstawie umów cywilnoprawnych.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 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.

19 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.

20 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.

21 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 2013 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2013 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 13 sierpnia 2013 roku Emitent zawarł z L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji, Cypr (dalej „Inwestor”) oraz z Liebrecht & Wood Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „L&W”) przedwstępną umowę inwestycyjną („Preliminary Investment Agreement”, dalej: „PIA”), dotyczącą wspólnej z Inwestorem realizacji części biuro - handlowej przedsięwzięcia deweloperskiego KONESER (dalej: „Projekt”, „Kwartal Centralny” lub „Wspólne Przedsięwzięcie”), obecnie prowadzonego przez spółkę zależną Emitenta Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej: „PD6”). Wraz z PIA ustalone zostały także warunki szeregu umów towarzyszących PIA, w szczególności dotyczących obsługi i zarządzania Projektem oraz warunków harmonogramu i warunków sprzedaży Kwartalu Centralnego po jego zakończeniu.

W PIA określono podstawowe zobowiązania stron związane ze Wspólnym Przedsięwzięciem, w tym:

- a) PD6 przeprowadzi podział posiadanej nieruchomości, na której realizowany jest projekt KONESER w celu wyodrębnienia części przeznaczonej dla wspólnej z Inwestorem realizacji Kwartalu Centralnego.
- b) Wyodrębniona część nieruchomości, wraz z przypisaną do niej częścią nakładów wcześniej poniesionych przez PD6 na Kwartal Centralny, a także wraz z prawami i obowiązkami dotyczącymi Kwartalu Centralnego, zostanie wniesiona do nowo powołanej spółki celowej.
- c) Inwestor zobowiązał się do przeprowadzenia kompleksowego badania Due Diligence.
- d) Pod warunkiem pozytywnego zakończenia Due Diligence oraz zarejestrowania nowej spółki celowej, Inwestor zobowiązał się do finansowania bieżących kosztów Wspólnego Przedsięwzięcia w formie pożyczek, których łączna wysokość nie przekroczy kwoty 9 mln zł w okresie do czerwca 2014 r. („Pożyczka”)
- e) Realizację dalszych etapów Wspólnego Przedsięwzięcia, w tym kapitałowe wejście Inwestora do Spółki celowej Strony uzależniły od spełnienia szeregu warunków, w tym właściwego wyodrębnienia i przeniesienia nieruchomości Kwartalu Centralnego, uzyskanie odpowiednich zgód i decyzji Banku finansującego, a także uzyskanie w założonych w PIA terminach niezbędnych pozwoleń na budowę poszczególnych etapów/budynków w ramach Kwartalu Centralnego, jak również zamknięcie transakcji sprzedaży projektu Nowy Plac Unii.
- f) Strony uzgodniły, że różnica pomiędzy projektowanymi kosztami realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia a finansowaniem własnym zostanie sfinansowana przez kredyt bankowy, przy czym zakłada się finansowanie kredytem bankowym na poziomie około 70% kosztów Kwartalu Centralnego.
- g) Przy założeniu spełnienia zawartych w PIA warunków, na dalszych etapach nastąpi wejście kapitałowe Inwestora do Projektu. Docelowa struktura w kapitale i zysku nowej spółki celowej wyniesie 44,45% - Inwestor oraz 55,54% - grupa Emitenta. Strony przewidziały również opcję powiększenia wkładu Inwestora o kwotę nie większą niż 15 mln zł.
- h) Strony dokonały także podziału kompetencji i odpowiedzialności za realizację Wspólnego Przedsięwzięcia.

Emitent przyjął na siebie odpowiedzialność za realizację PIA przez podmioty od niego całkowicie zależne, w szczególności przez PD6.

Zawarcie Umowy Inwestycyjnej, jak również realizacja Wspólnego Przedsięwzięcia uzależniona jest od spełnienia szeregu warunków, w tym w szczególności od wyników badania Due Diligence, uzyskania w odpowiednich terminach zgód i pozwoleń administracyjnych (jak pozwolenie na budowę, zgoda banku finansującego) oraz innych warunków. PIA przewiduje także liczne okoliczności, które uprawniać będą do odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia. Tym samym realizacja Wspólnego Przedsięwzięcia uzależniona jest od zdarzeń przyszłych i niepewnych. Rozwiązanie PIA skutkować będzie koniecznością zwrotu pożyczek udzielonych przez Inwestora, a może także skutkować koniecznością zapłaty Inwestorowi kary umownej w kwocie 4 mln EUR,

Zawarcie umowy PIA, jak również realizacja Wspólnego Przedsięwzięcia jest w sposób ścisły związana z innym projektem deweloperskim realizowanym z powodzeniem we współpracy z L&W, a mianowicie z inwestycją „Plac Unii” przy ul. Puławskiej w Warszawie, w tym w szczególności z założonym przez

Strony wyjściem z powyższego projektu. Jednocześnie z PIA, Inwestor oraz spółka celowa Emitenta, Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5 SKA („PD5”) realizująca projekt „Plac Unii” w Warszawie, zawarły aneks do umowy pożyczki z dnia 18 stycznia 2013 roku, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 8 mln EUR. Wzrost kwoty pożyczki skutkuje powstaniem zobowiązania PD5 o wartości przekraczającej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach nie odbiegających od standardów rynkowych, a winna być spłacona w dacie sprzedaży projektu „Plac Unii” bezpośrednio ze środków uzyskanych przez PD5 z tejże sprzedaży, nie później niż do dnia 30 czerwca 2014 roku. Wraz z umową pożyczki zawarte zostały także umowy zastawu rejestrowego, na podstawie których ustanowione zostaną zabezpieczenia spłaty pożyczki.

Podpisanie PIA dotyczącej Kwartału Centralnego projektu deweloperskiego KONESER oraz uzgodnienie warunków z nią powiązanych jest w ocenie Zarządu istotnym pozytywnym zdarzeniem, które bez wątpienia będzie miało wpływ na przyspieszenie realizacji powyższego projektu, zaś połączenie sił doświadczonych i wypróbowanych partnerów w postaci L&W, Inwestora oraz grupy Emitenta, a także związany ze współpracą z tymi podmiotami efekt synergii, czyni zasadne oczekiwanie, iż Kwartał Centralny, którego ukończenie planowane jest w 2017 roku zostanie skomercjalizowany na najlepszych możliwych do osiągnięcia warunkach.

23 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) oddanie w czwartym kwartale 2013 r. do użytkowania głównego projektu Grupy jakim jest kompleks biurowo handlowy Plac Unii przy ul. Puławskiej w Warszawie,
- b) kontynuacja prac budowlanych oraz prowadzenie sprzedaży w odniesieniu do dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (budynki E2 i E4) projektu Koneser przy ulicy Żąbkowskiej/ Markowskiej w Warszawie,,
- c) realizacja prac przygotowawczych i rozbiórkowych w projekcie Nowy Sezam u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie,
- d) prowadzeniu sprzedaży pozostałych w ofercie mieszkań w ramach pierwszego zrealizowanego zadania inwestycyjnego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie (Płatany I – VII).

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 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 30 sierpnia 2013 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu