



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej
BBI Development S.A.
w roku obrotowym kończącym się
31 grudnia 2013 roku**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka”, „Emitent”), przekazuje sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Grupa”) za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, stanowiące część raportu skonsolidowanego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259 – dalej: „Rozporządzenie”) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa Grupy na koniec 2013 roku wynosiły 507.740 tys. zł (122.430 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 270.420 tys. zł (65.205 tys. euro). Rok 2013 Grupa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 1.258 tys. zł (299 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 17.336 tys. zł (4.117 tys. euro)

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2013 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	14.258	3.386
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	53.656	12.742
koszty operacyjne Grupy	64.701	15.365

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2013 roku wynosiły 12.020 tys. zł (2.898 tys. €), co stanowiło 2,37 % aktywów Grupy.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2013 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę.

2 Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Emitent sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Sprawozdanie to sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF zatwierdzonymi przez UE"). BBI Development S.A. począwszy od 1 stycznia 2007 roku sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF.

Szczegółowe zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w punkcie IV.

Struktura aktywów Grupy	31.12.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
Aktywa trwałe	226 981	44,7%	285 034	50,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 238	2,2%	11 117	2,0%
Wartości niematerialne	492	0,1%	309	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,7%	23 975	4,3%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,0%	234 897	41,7%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	186 138	36,7%	0	0,0%
Pozostałe aktywa finansowe	4 056	0,8%	3 400	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	900	0,2%	2 099	0,4%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	9 237	1,6%
Aktywa obrotowe	280 759	55,3%	278 569	49,4%
Zapasy	230 141	45,3%	231 762	41,1%
Należności handlowe	874	0,2%	4 250	0,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	0,1%	277	0,0%
Pozostałe należności	9 971	2,0%	6 701	1,2%
Pozostałe aktywa finansowe	26 713	5,3%	22 337	4,0%
Rozliczenia międzyokresowe	750	0,1%	844	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 020	2,4%	12 398	2,2%
AKTYWA RAZEM	507 740	100,0%	563 603	100,0%

Struktura pasywów Grupy	31.12.2013	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
Kapitały własne	281 029	55,3%	263 872	46,8%
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej	270 420	53,3%	253 263	44,9%
Kapitał zakładowy	52 308	10,3%	52 308	9,3%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	28,2%	143 161	25,4%
Pozostałe kapitały	132 588	26,1%	130 381	23,1%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 973	-14,8%	-74 794	-13,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	17 336	3,4%	2 207	0,4%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	2,1%	10 609	1,9%
Zobowiązania długoterminowe	82 896	16,3%	159 040	28,2%
Kredyty i pożyczki	24 983	4,9%	51 373	9,1%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	11,3%	66 554	11,8%
Inne zobowiązania długoterminowe	33	0,0%	18 007	3,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,1%	22 940	4,1%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	166	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	143 815	28,3%	140 691	25,0%
Kredyty i pożyczki	81 803	16,1%	77 174	13,7%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 515	6,8%	19 553	3,5%
Zobowiązania handlowe	6 088	1,2%	26 032	4,6%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	25	0,0%
Pozostałe zobowiązania	8 906	1,8%	1 441	0,3%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 505	1,9%	11 025	2,0%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	0,4%	1 257	0,2%
Pozostałe rezerwy	1 218	0,2%	4 184	0,7%
PASYWA RAZEM	507 740	100,0%	563 603	100,0%

3 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Grupy i osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Grupę (pkt. 3.1.) oraz odrębnie – dla samego Emitenta (pkt. 3.2.), przy czym czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta zostaną wskazane jedynie skrótowo. Ich szczegółowy opis znajduje się w sprawozdaniu Zarządu z działalności BBI Development S.A. stanowiącym element jednostkowego raportu rocznego.

3.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące spółek celowych

3.1.1 Projekt Centrum Praskie Koneser ("CPK")

3.1.1.1 Uzgodnienie terminów spłaty kredytu z bankiem finansującym

W dniach 27 lutego 2013 roku oraz 28 marca 2013 r. Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej także: „PD6”) zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneksy do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwające daty spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt Centrum Praskie Koneser, do dnia 28 lutego 2014 roku.

Kolejny aneks przedłużający spłatę kredytu został zawarty już w 2014 roku, w dniu 29 stycznia, na mocy którego na wniosek PD6 datę ostatecznej spłaty kredytu przedłużono do dnia 31 sierpnia 2014 roku.

3.1.1.2 Zawarcie umowy na generalne wykonawstwo pierwszego etapu mieszkaniowego (kwartał E2)

W dniu 25 kwietnia 2013 roku 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 CPK, który to projekt realizowany jest przez spółkę celową Emitenta 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.

Pracę rozpoczęły się jeszcze w maju 2013 roku, a ich zakończenie planowane jest w październiku 2014 roku.

3.1.1.3 Zawarcie przedwstępnej umowy inwestycyjnej z Liebrecht & Wood

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 biurowo- handlowej projektu Centrum Praskie Koneser (dalej: „Projekt” lub „Kwartał Centralny”).

Podstawowym założeniem płynącym z PIA jest istotna zmiana zamierzeń realizacyjnych CPK, polegająca na ustaleniu, że projekt ten realizowany będzie w przyszłości jako dwie, odrębne inwestycje:

- a) inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie samodzielnie przez PD6 i obejmować będzie budynki mieszkalne oznaczone jako E2, E3, E4 oraz N i M dotychczasowego przedsięwzięcia CPK;
- b) inwestycja obejmująca budynki handlowe-usługowe i biurowe, budowane na wyodrębnionej centralnej części nieruchomości, realizowana będzie przez nową spółkę celową, przy współdziałaniu dwóch inwestorów: BBI Development S.A. oraz L&W Development Company Ltd. i obejmować będzie budynki I, P, O, J, H, F, G, K, D, B oraz C – tzw. „Kwartał Centralny” dotychczasowego przedsięwzięcia CPK.

W PIA określono podstawowe zobowiązania stron związane z „Kwartalem Centralnym”:

- a) PD6 przeprowadzi podział posiadanej nieruchomości, na której realizowany jest Centrum Praskie Koneser w celu wyodrębnienia części przeznaczonej dla wspólnej z Inwestorem realizacji Kwartału Centralnego. Wyodrębniona część stanowić będzie działkę gruntu o powierzchni około 32.615 m², co odpowiada około 68% powierzchni całej nieruchomości i (zgodnie z obecnymi szacunkami Stron) zapewni uzyskanie łącznej powierzchni użytkowej (GLA) na poziomie 46,1 tys m², co stanowi około 59% całkowitej szacowanej powierzchni użytkowej projektu CPK. Pozostałe około 41% całkowitej powierzchni użytkowej, składającej się z powierzchni mieszkaniowej wraz z parterami usługowymi, Emitent będzie realizować, jak dotychczas, w ramach spółki PD6;
- b) część nieruchomości stanowiąca Kwartał Centralny, wraz z przypisaną do niej częścią nakładów wcześniej poniesionych przez PD6 na Kwartał Centralny, a także wraz z prawami i obowiązkami, pozwoleniami i decyzjami administracyjnymi, wynikającymi z dotychczasowej realizacji CPK, a dotyczącymi Kwartału Centralnego, zostanie wniesiona do nowo powołanej spółki celowej;
- c) Inwestor zobowiązał się do finansowania bieżących kosztów projektu Kwartał Centralny (w tym w szczególności prowadzenia przez zależną w 100% od Emitenta spółkę Juvenes Projekt Sp z o.o. prac projektowych), jeszcze przed zawarciem Umowy Inwestycyjnej, w formie pożyczek, których łączna wysokość nie przekroczy kwoty 9 mln zł w okresie do czerwca 2014 r. ("Pożyczka");
- d) Realizację dalszych etapów Kwartału Centralnego, w tym kapitałowe wejście Inwestora do Spółki celowej Strony uzależniły od spełnienia szeregu warunków, w tym właściwego wyodrębnienia i przeniesienia nieruchomości Kwartału 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 Kwartału Centralnego, jak również zamknięcie transakcji sprzedaży projektu Nowy Plac Unii. W szczególności ujawnienie w odpowiednich księgach wieczystych specjalnie powołanej spółki celowej, jako nowego użytkownika wieczystego przedmiotowych gruntów winno nastąpić do dnia 30 czerwca 2014 roku pod rygorem odstąpienia od PIA;
- e) Strony uzgodniły, że różnica pomiędzy projektowanymi kosztami realizacji Kwartału Centralnego a finansowaniem własnym zostanie sfinansowana przez kredyt bankowy, przy czym zakłada się finansowanie kredytem bankowym na poziomie około 70% kosztów Kwartału Centralnego;

Przy założeniu spełnienia zawartych w PIA warunków, na dalszych etapach nastąpi wejście kapitałowe Inwestora do Projektu (w tym zaliczenie na poczet wpłat na kapitał Pożyczki oraz wprowadzenie dalszych środków). Zgodnie z postanowieniami PIA, w latach 2013 – 2015 całkowity wkład Inwestora w Projekt ma wynieść około 54 mln zł, a dodatkowy (poza wniesioną częścią nieruchomości) wkład grupy Emitenta – około 21,8 mln zł. Docelowa struktura w kapitale i zysku nowej spółki celowej, ustalona

analogicznie do funkcjonującej obecnie w PD6 (z uwzględnieniem wejścia Inwestora), pozwoli na osiągnięcie udziału Stron w kapitale spółki celowej realizującej Projekt na poziomie 44,45% - Inwestor oraz 55,54% - grupa Emitenta. Strony przewidziały również opcję powiększenia wkładu Inwestora o kwotę nie większą niż 15 mln zł (odpowiadającą dodatkowym 6,1% w kapitale spółki celowej), jeśli w wyniku wymagań budżetowych Kwartału Centralnego okaże się to konieczne.

Strony dokonały także podziału kompetencji i odpowiedzialności za realizację Projektu, określając, które z podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W będą odpowiedzialne za zarządzanie finansowe, architektoniczne, projektowe, budowlane, marketing, public relations, a także za komercjalizację i ogólną koordynację Projektu. Materię tę mają regulować odrębne umowy zawierane przez nową spółkę celową z poszczególnymi podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W. Dodatkowo uzgodnione zostały także wstępne parametry sprzedaży Kwartału Centralnego po jego zakończeniu, przy czym zastrzeżono na rzecz Inwestora opcję kupna Kwartału Centralnego, która będzie obowiązywać w okresie od upływu 6 miesięcy do upływu 12 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej.

PIA została zawarta przez Emitenta na zasadzie art. 391 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Emitent przyjął na siebie odpowiedzialność za realizację PIA przez podmioty od niego całkowicie zależne, w szczególności przez PD6.

Zawarcie Umowy Inwestycyjnej, jak również realizacja Projektu uzależniona jest od spełnienia szeregu warunków, w tym w szczególności 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, w szczególności Inwestor może wypowiedzieć PIA m.in. w razie naruszenia zobowiązań umownych przez Emitenta lub przez podmioty od niego zależne. Tym samym zawarcie Umowy Inwestycyjnej oraz realizacja Projektu uzależniona jest od zdarzeń przyszłych i niepewnych. Rozwiązanie PIA skutkować będzie koniecznością zwrotu pożyczek udzielonych przez Inwestora, stosownie do postanowień PIA. Nadto, Strony postanowiły, iż jeśli Emitent, pomimo spełnienia wszystkich określonych w PIA warunków (w tym uzyskania wszelkich niezbędnych zgód, pozwoleń i decyzji podmiotów zewnętrznych) odmówi przystąpienia do przyrzeczonej umowy inwestycyjnej, będzie zobowiązany do zapłaty Inwestorowi kary umownej w kwocie 4 mln EUR.

Na chwilę obecną strony PIA realizują jej postanowienia i wykazują zgodną wolę zawarcia przyrzeczonej Umowy Inwestycyjnej. W dniu 31 stycznia 2014 roku Emitent otrzymał od Inwestora oświadczenie, iż Inwestor uznaje wynik procesu due diligence, prowadzonego na podstawie PIA jest pozytywny, co zgodnie z postanowieniami PIA oznacza, że obie strony obowiązane są przystąpić do rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem ostatecznej treści przyrzeczonej umowy inwestycyjnej i innych umów towarzyszących projektowi. Inwestor poinformował także Emitenta, iż w toku badania stwierdził określone okoliczności, które winny być przez strony PIA wyjaśnione i rozstrzygnięte w formie stosownego aneksu do PIA. W chwili obecnej dobiegają końca prace nad tym aneksem.

Podpisanie PIA 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. Nadto zawarte umowy są również wyrazem obopólnego zaufania L&W, Inwestora oraz

Emitenta, a także woli zacieśnienia dotychczasowej współpracy, jaką podmioty te z powodzeniem prowadzą od kilku lat.

Zawarcie PIA, jak również realizacja Projektu 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. Więcej o charakterze tych powiązań w pkt. 3.1.2.1. poniżej.

3.1.2 Projekt "Plac Unii"

3.1.2.1 Podpisanie z Liebrecht & Wood umów dotyczących Projektu „Plac Unii”, a towarzyszących PIA, ustanowienie zabezpieczeń na aktywach spółki celowej.

Zawarcie PIA, o której mowa w pkt. 3.1.1.3. powyżej, jak również realizacja projektu Kwartału Centralnego jest w sposób ścisły związana z projektem "Plac Unii", w tym w szczególności z założonym przez Strony wyjściem z powyższego projektu. Jednocześnie bowiem z PIA, w dniu 13 sierpnia 2013 roku, Inwestor oraz spółka celowa Emitenta, Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5 SKA (dalej: "PD5") realizująca projekt "Plac Unii", zawarły aneks do umowy pożyczki z dnia 18 stycznia 2013 roku, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 8 mln EUR. Pożyczka została zaciągnięta w celu jej wykorzystania w ramach Grupy, między innymi do dofinansowania części mieszkaniowej projektu Koneser. Pożyczka 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 zostały zabezpieczenia spłaty pożyczki: zastawy rejestrowe na przyszłych wierzytelnościach PD5 związanych ze sprzedażą projektu "Plac Unii" oraz zastawy rejestrowe na 33.540.817 posiadanych przez PD5 akcjach spółki Nowy Plac Unii S.A., stanowiących 21,64%-owy udział w kapitale zakładowym i takież sam udział w ogólnej liczbie głosów tejże spółki. Wpisu powyższych zastawów do rejestru zastawów dokonano w dniach 4 i 10 września 2013 roku.

3.1.2.2 Pozwolenie na użytkowanie budynku „Plac Unii”

W dniu 2 października 2013 r. wydana została decyzja udzielająca spółce Nowy Plac Unii S.A. pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego biurowo-handlowo-usługowego (z elementami zagospodarowania terenu) Plac Unii przy ulicy Puławskiej 2 w Warszawie. Otwarcie centrum Plac Unii dla publiczności nastąpiło 12 października 2013 roku.

3.1.3 Projekt "Centrum Marszałkowska" ("Nowy Sezam").

3.1.3.1 Prawomocność decyzji o warunkach zabudowy

W dniu 21 lutego 2013 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Wspólnoty Mieszkaniowej Moniuszki 10 w Warszawie na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji "Centrum Marszałkowska". Od wyroku nie została wniesiona kasacja, co jest jednoznaczne z jego prawomocnością. Zatem decyzja o warunkach zabudowy stała się ostateczna, prawomocna i stanowi podstawę dla kontynuowania procesu inwestycyjnego.

W ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w roku 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu.

3.1.3.2 Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia udziałów w spółkach celowych

W dniu 14 listopada 2013 roku spółka zależna Emitenta – Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Juvenes Development 1 spółka komandytowa ("JD1") zawarła z Warszawską Spółdzielnią Spożywców SPOŁEM Śródmieście ("Spółdzielnia") przedwstępną umowę sprzedaży udziałów oraz sprzedaży ogółu praw i obowiązków ("Umowa Przedwstępna"), na podstawie której Strony zobowiązały się zawrzeć, w przyszłości i po spełnieniu uzgodnionych warunków, ostateczną umowę sprzedaży ("Umowę Przyrzeczoną") następujących praw:

- a) 67 udziałów Spółdzielni w spółce Zarządanie Sezam sp. z o.o. ("Spółka"), o łącznej wartości nominalnej 46.900 PLN, które stanowią 67 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu jej wspólników;
- b) ogółu praw i obowiązków Spółdzielni w spółce Zarządanie Sezam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. ("Spółka celowa").

Umowa Przedwstępna oraz Umowa Przyrzeczona mają umożliwić Emitentowi, pośrednio przez JD1, przejęcie pełnej kontroli nad Spółką oraz Spółką celową, a co za tym idzie przejęcie kontroli i własności całej inwestycji "Centrum Marszałkowska".

Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta pod licznymi warunkami zawieszającymi, zaś do najistotniejszych z nich należą: wydanie ostatecznego i niezaskarżalnego pozwolenia na użytkowanie Budynku, a także wynajęcie co najmniej 85 % powierzchni Budynku. Wszystkie warunki Umowy Przyrzeczonej zostały zastrzeżone na korzyść JD1, co oznaczać będzie, że spełnienie się danego warunku, którego JD1 się zrzekł, nie będzie konieczne dla zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Umowa Przyrzeczona winna zostać zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku. Po ziszczeniu się warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej każda ze Stron jest uprawniona do żądania zawarcia Umowy Przyrzeczonej i wyznaczenia terminu jej zawarcia. Jeżeli JD1, pomimo spełnienia wszystkich warunków oraz upływu wskazanego terminu nie zawrze Umowy Przyrzeczonej, wówczas JD1 będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz Spółdzielni kary umownej w kwocie 3 mln Euro, przy czym zaliczki na poczet Ceny (o których mowa poniżej) podlegać będą zaliczeniu na poczet przedmiotowej kary umownej. Brak w Umowie Przedwstępnej postanowień dotyczących możliwości żądania odszkodowania uzupełniającego powyższą karę umowną. Łączna cena, za jaką JD1 nabędzie od Spółdzielni w/w prawa, zostanie w sposób definitywny określona w Umowie Przyrzeczonej w oparciu o złożony mechanizm wyliczeń, zależny w szczególności od osiągniętych stawek czynszu i poziomu najmu w Budynku ("Cena"). Cena z całą pewnością przekroczy równowartość 10 % kapitałów własnych Emitenta. JD1 zobowiązał się do wypłacenia Spółdzielni trzech zaliczek na poczet Ceny, każda w kwocie 1 mln Euro, płatne corocznie w grudniu, począwszy od 2013 roku. Pozostała kwota Ceny, pomniejszona o wartość uiszczonych zaliczek wraz z naliczonymi odsetkami zostanie uiszczona w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

3.1.3.3 Zawarcie ze Spółdzielnią umowy najmu

W dniu 14 listopada 2013 roku Spółka celowa zawarła ze Spółdzielnią umowę najmu powierzchni handlowej w realizowanym przez Spółkę celową nowym budynku przy ul. Marszałkowskiej 126/134, który powstać ma w miejscu domu handlowego Sezam ("Budynek"). Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia handlowo-biurowa w projektowanym Budynku (na poziomie minus 1), o łącznej wielkości ok. 1860 m² (co stanowi cały poziom minus 1 planowanego budynku i ok. 13% powierzchni planowanej do wynajęcia w Budynku) wraz ze schodami ruchomymi oraz dwoma miejscami parkingowymi. Okres najmu rozpocznie się – wg przewidywania Stron – w IV kwartale 2017 roku – i trwać będzie przez 25 lat. Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy do dnia 31 grudnia 2018 roku nie zostanie uzyskane prawomocne pozwolenie na użytkowanie

Budynku. Po upływie okresu najmu Strony zobowiązały się podjąć negocjację w celu przedłużenia obowiązywania umowy najmu. Stawka czynszu za wynajmowaną powierzchnię została ustalona na poziomie rynkowym, wg stawek powszechnie stosowanych dla tego rodzaju wielkopowierzchniowego najmu oraz obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego Budynku.

3.1.4 Projekt „Małe Błonia”

3.1.4.1 Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie

Dnia 31 grudnia 2012 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce zależnej tj. Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. (PD10) pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zrealizowanych w ramach projektu.

3.1.4.2 Uzgodnienie terminów spłaty kredytu z bankiem finansującym

W dniu 31 stycznia 2013 roku spółka celowa zawarła z Bankiem PKO BP S.A., aneks 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 roku. Następnie zaś, w dniu 28 lutego 2013 roku, spółka celowa zawarła kolejny aneks przesuwający datę całkowitej spłaty kredytu do dnia 30 września 2016 r., przy czym spłata kredytu następować będzie w ratach określonych w poniższym harmonogramie:

- a) do dnia 31.03.2014r. kwota 1.220.000,00 zł.,
- b) do dnia 30.06.2014r. kwota 14.437.000,00 zł.,
- c) do dnia 30.09.2014r. kwota 2.239.000,00 zł.,
- d) do dnia 31.03.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- e) do dnia 30.09.2015r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- f) do dnia 31.03.2016r. kwota 4.211.000,00 zł.,
- g) do dnia 30.09.2016r. kwota 4.210.697,10 zł.

Jednocześnie, w dniu 28 lutego 2013 roku, spółka celowa podpisała z Bankiem aneks do umowy kredytu obrotowego z dnia 31 maja 2010 roku, przesuwający datę ostatecznej spłaty kredytu finansującego realizację pierwszej fazy projektu "Małe Błonia" do dnia 31 grudnia 2013 r.

3.1.5 Utworzenie nowej jednostki zależnej: IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF (dalej: Fundusz")

W roku 2013 z inicjatywy Spółki utworzony został w Luksemburgu fundusz inwestycyjny zamknięty typu SIF („*Fond d'investissement spécialisé*”) działający w formie SICAV („*Société d'investissement à capital variable*”), czyli spółki akcyjnej prawa luksemburskiego o zmiennym kapitale zakładowym. Fundusz został utworzony pod nazwą IMMOBILIA FUND S.A. SIF SICAV, zaś na jego utworzenie została wydana stosowna zgoda przez luksemburski organ nadzoru nad rynkiem finansowym (*Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF*). Fundusz został zawiązany w dniu 9 stycznia 2013 roku, zaś zarejestrowany przez właściwy rejestr w dniu 31 stycznia 2013 roku. Fundusz został także, decyzją CSSF, wpisany do rejestru wyspecjalizowanych funduszy inwestycyjnych ze skutkiem od dnia 9 stycznia 2013 roku.

W następstwie transakcji przeprowadzonych w dniach 25 kwietnia 2013 roku, 13 grudnia 2013 roku, 23 grudnia 2013 roku oraz 30 grudnia 2013 roku Emitent wniósł do Funduszu następujące, dotychczas posiadane przez Emitenta, akcje spółek celowych:

- a) 36.364 akcje w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.;
- b) 10.200.000 akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.

- c) 10.339.894 akcje w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.

W wyniku wniesienia w/w akcji spółek celowych Emitent przestał być podmiotem sprawującym kontrolę bezpośrednio wobec tychże spółek celowych, natomiast pozostaje podmiotem dominującym pośrednio, poprzez Fundusz, który posiada znaczące, kontrolne pakiety akcji w w/w spółkach.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Fundusz posiadał następujące akcje spółek zależnych od Emitenta:

- a) w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A. Fundusz posiadał 96.198 akcji, co stanowi 15,611% udział w kapitale zakładowym i jednocześnie 99,997 % udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki (różnica w wielkości udziałów wynika z faktu, iż spółka celowa posiada akcje własne nabyte w ich celu umorzenia, z których nie wykonuje się prawa głosu oraz innych uprawnień korporacyjnych).
- b) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. Fundusz posiadał 10.219.799 akcji, co stanowi 99,998% udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki;
- c) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Fundusz posiadał 132.644.800 akcji, co stanowi 99,998 % udział w kapitale zakładowym tejże spółki celowej i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki.

Powyższy stan posiadania zmienił się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (21 marca 2014 roku) jedynie w ten sposób, że na skutek emisji nowych akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. (akcje nowej emisji serii V), które zostały objęte bezpośrednio przez Emitenta, udział Funduszu spadł (zarówno w kapitale zakładowym, jak i w ogólnej liczbie głosów) do 95,35 %, natomiast łączny udział Emitenta w tejże spółce (zarówno pośredni, jak i bezpośredni) wzrósł do 99,99 %.

W zamian za akcje spółek celowych, wniesionych przez Emitenta w formie aportu do Funduszu, Emitent objął akcje Funduszu, wyemitowane w ramach trzech subfunduszy utworzonych przez Fundusz:

- a) **Immobilia Fund Investment I** (subfundusz inicjujący, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.),
- b) **Immobilia Fund Investment V** (subfundusz, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.);
- c) **Immobilia Fund Investment VI** (subfundusz, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.).

W dniu 31 grudnia 2013 roku, Emitent zawarł z Funduszem także następujące umowy:

- a) umowę objęcia akcji, na podstawie której Emitent objął 122.445 akcji nowej emisji serii B.1. Funduszu (w ramach subfunduszu IMMOBILIA FUND INVESTMENT V), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 złotych każda akcja i o jednostkowej cenie emisyjnej równej jednostkowej wartości nominalnej. Objęcie akcji nastąpiło za wkład pieniężny w wysokości 122.445.000 złotych, zaś rozliczenie wkładu nastąpiło poprzez potrącenie wierzytelności wzajemnych, o czym mowa w pkt. b) poniżej;
- b) umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której Emitent oraz Fundusz dokonali potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi od Funduszu z tytułu wypłaty dywidendy z wierzytelnością przysługującą Funduszowi od Emitenta z tytułu wniesienia wkładu na akcje nowej emisji Serii B.1. (o czym mowa w lit. a

- powyżej). Wartość każdej z potrącanych wierzytelności wyniosła 122.445.000 złotych, zaś w wyniku potrącenia obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości;
- c) umowę objęcia akcji, na podstawie której Emitent objął 135.814 akcji nowej emisji serii C.1. Funduszu (w ramach subfunduszu IMMOBILIA FUND INVESTMENT VI), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 złotych każda akcja i o jednostkowej cenie emisyjnej równej jednostkowej wartości nominalnej. Objęcie akcji nastąpiło za wkład pieniężny w wysokości 135.814,000 złotych, zaś rozliczenie wkładu nastąpiło poprzez potrącenie wierzytelności wzajemnych, o czym mowa w pkt. d) poniżej;
 - d) umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której Emitent oraz Fundusz dokonały potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi od Funduszu z tytułu wypłaty dywidendy z wierzytelnością przysługującą Funduszowi od Emitenta z tytułu wniesienia wkładu na akcje nowej emisji Serii C.1. (o czym mowa w lit. c powyżej). Wartość każdej z potrącanych wierzytelności wyniosła 135,814,000 złotych, zaś w wyniku potrącenia obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Emitent posiadał następujące akcje Funduszu:

- a) 36.364 akcje Funduszu wyemitowane w ramach ImmoBilia Fund Investment I o łącznej wartości nominalnej 36.364 złote;
- b) 10.322.245 akcje Funduszu wyemitowane w ramach ImmoBilia Fund Investment V, o łącznej wartości nominalnej 132.644.800 złotych;
- c) 10.475.708 akcji Funduszu wyemitowanych w ramach ImmoBilia Fund Investment VI, o łącznej wartości nominalnej 146.153.894 złote.

W 2013 roku Fundusz dokonał także emisji szeregu finansowych instrumentów odsetkowych powiązanych z aktywami Funduszu (tzw. *asset linked notes* - "ALN") w postaci posiadanych przez Fundusz akcji spółek celowych Emitenta. Fundusz wyemitował:

- a) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT I 6.026 ALN o łącznej wartości nominalnej 6.026.000 złotych;
- b) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT V 24.761 ALN o łącznej wartości nominalnej 24.761.000 złotych;
- c) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT VI 16.439 ALN o łącznej wartości nominalnej 16.439.000 złotych.

Utworzenie Funduszu oraz wniesienie do Funduszu akcji spółek celowych dotychczas posiadanych przez Spółkę ma na celu restrukturyzację organizacyjną grupy kapitałowej Emitenta i nie wpływa na sprawowanie przez Emitenta kontroli nad spółkami zależnymi.. Zamiarem Spółki jest ukształtowanie docelowej struktury Grupy Kapitałowej w taki sposób, aby Emitent sprawował kontrolę nad spółkami zależnymi poprzez Fundusz, co także umożliwi stworzenie struktury pozwalającej na optymalne pozyskiwanie finansowania

3.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2013 zaliczyć należy.

- a) powołanie członków Zarządu na kolejną kadencję
- b) emisja nowych obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych
- c) uchylene ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych. Utrata przymiotu Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Zmiany Statutu Emitenta.
- d) utworzenie Funduszu, reorganizacja Grupy Kapitałowej, dokonanie transakcji wniesienia aktywów Spółki do Funduszu, wypłata dywidendy przez Fundusz, emisja obligacji przez Fundusz.

Wszystkie te zdarzenia i czynniki zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności BBI Development S.A. stanowiącym element jednostkowego raportu rocznego, zaś zdarzenie wskazane w lit. d) powyżej opisano dodatkowo w pkt. 3.1.5. powyżej.

4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

Na osiągnięty w omawianym roku obrotowym skonsolidowany wynik finansowy Grupy największy wpływ miały:

- a) Przychody ze świadczonych usług, an które w większości składały się przychody realizowane przez spółki zależne Juvenes Projekt i Juvenes Serwis,
- b) Przychody ze sprzedaży wyrobów, obejmujące w większości przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Małe Błonia w Szczecinie,
- c) Przychody z tytułu odsetek od pożyczek,
- d) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych i wartość sprzedanych mieszkań
- e) Koszty finansowe, w tym ponoszone koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych
- f) Korekta związana z odroczonym podatkiem dochodowym (szczegóły zawarte w nocie nr 6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta)

Poza opisanymi w niniejszym dokumencie, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

5 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, Grupy Kapitałowej, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności wraz z oceną zarządzania zasobami finansowymi.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Emitent nie planuje istotnych zmian w funkcjonującej dotychczas strategii inwestycyjnej, z tym zastrzeżeniem, że po dokonanych zmianach strukturalnych polityka ta będzie w kolejnych latach obrotowych realizowana przede wszystkim za pośrednictwem Funduszu.

Kierunki i perspektywy dalszego rozwoju działalności Emitenta koncentrować się będą przede wszystkim na:

- a) prowadzeniu prac budowlanych oraz awansowaniu działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Żąbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
- b) wspólnej z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood realizacji inwestycji „Centrum Praskie KONESER” w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie. W tym celu w roku 2014 powołano już nową spółkę celową: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz planowane jest wniesienie do tejże spółki celowej wydzielonej części nieruchomości kwartału centralnego;
- c) uruchomieniu 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 roku 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;

- d) przygotowaniu do uruchomienia kolejnych posiadanych w portfelu projektów warszawskich, w tym przede wszystkim projektu przy ulicy Długiej w Warszawie (procedowana zamiana za nieruchomość Kina Wars w Warszawie) oraz projektu wysokościowego budynku biurowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, realizowanego wspólnie Archidiecezją Warszawską (projekt: „Wieża”);
- e) zakończeniu sprzedaży ostatnich pozostałych w ofercie mieszkań w budynkach Platany I - VII w projekcie Małe Błonia w Szczecinie i prace przygotowawcze do uruchomienia kolejnego etapu mieszkaniowego.

W najbliższej perspektywie Emitent będzie kierował posiadane zasoby finansowe przede wszystkim do:

- a) projektu Koneser i to zarówno do części mieszkalnej, jak i części kwartału centralnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Liebrecht & Wood;
- b) projektu Centrum Marszałkowska (finansowanie prac przygotowawczych, rozbiórkowych oraz budowlanych);
- c) nowych projektów, zwłaszcza projektu „Wieża”, w zakresie prac polegających na prawnym, projektowym oraz organizacyjnym przygotowaniu gruntu pod realizację inwestycji.

Biorąc pod uwagę poniższe dane publikowane przez GUS, na początku 2013 roku miało miejsce dalsze pogorszenie wskaźników ekonomicznych opisujących działalność przedsiębiorców z branż deweloperskiej. W I kwartale 2013 roku inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem uzyskali pozwolenia na budowę 12.037 mieszkań, to jest o 34,1 proc. mniej niż przed rokiem i rozpoczęli budowę 9.356 mieszkań, czyli o 38,6 proc. mniej niż w tym samym okresie 2012 roku. Marzec 2013 roku był dziesiątym miesiącem z rzędu, w którym odnotowano spadek liczby nowych inwestycji przez deweloperów [*źródło: GUS*]. Z analizy NBP [*źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2013 roku*] wynika, że w okresie trzech kwartałów 2013 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę była najniższa od 2006 roku.

O ile liczba nowych inwestycji rozpoczynanych przez deweloperów nadal spadała w toku 2013 roku, o tyle wyniki ze sprzedaży spółek deweloperskich w opisywanym okresie znacząco wzrosły, a szczególnej dynamiki nabrały począwszy od połowy 2013 roku. W ostatnim kwartale 2013 roku osiem największych spółek deweloperskich notowanych na GPW sprzedało w sumie 2.410 mieszkań, co wobec wyniku z 4 kwartału 2012 r. oznacza wzrost o prawie 50%. Sprzedaż roczna wspomnianych spółek deweloperskich wyniosła 9.671 jednostek, co daje zwiększenie rok do roku o prawie 23% [*źródło: RynekPierwotny.com*]

Jak wynika z analizy NBP [*źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2013 roku*] głównym czynnikiem wpływającym na wzrost sprzedaży był spadek rynkowych stóp procentowych i wywołana nim poprawa wskaźników kredytowej dostępności mieszkania. Wzrost sprzedaży w niewielkim jeszcze stopniu wpłynął na poprawę rentowności firm deweloperskich, a także pozwolił utrzymać na stabilnym poziomie salda kredytów dla deweloperów oraz jakości zadłużenia z tytułu tych kredytów.

Zdaniem Zarządu w roku 2013 nastąpiło pewnego rodzaju przesilenie na rynku deweloperskim zaznaczające się przede wszystkim: wzrostem sprzedaży mieszkań, zahamowaniem tendencji spadkowych cen mieszkań (wzrostem tych cen na terenie Warszawy, co ma szczególne znaczenie dla Emitenta), ustabilizowaniem marż deweloperskich, zwiększonym popytem na mieszkania i malejącą liczbą dostępnych mieszkań w ofercie deweloperów. Pozwala to mieć nadzieję, że rok 2014 przyniesie ze sobą utrzymanie wzrostu poziomu sprzedaży, a w dalszej perspektywie także wzrost liczby nowych inwestycji. Niewątpliwie poprawa sytuacji branży w 2013 roku znalazła swoje odzwierciedlenie także w poziomie sprzedaży spółek celowych Emitenta. Wyjątkowo dobre wyniki sprzedaży dotyczą kwartałów E2 i E4 inwestycji Koneser realizowanej przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie, gdzie w okresie do dnia publikacji niniejszego sprawozdania sprzedano łącznie 49 % ogółu powierzchni użytkowej przeznaczonej do sprzedaży.

Powyższe dane pozwalają przypuszczać, że przeważająca w 2013 roku postawa „zamrażania” inwestycji przez deweloperów w toku 2014 może ustąpić miejsca strategii rozpoczynania nowych inwestycji. Polepszając się koniunkturę na rynku mieszkaniowym Emitent zamierza wykorzystać przede wszystkim intensyfikując realizację części mieszkaniowej projektu KONESER.

W zakresie pozyskiwania nowych inwestycji, Emitent będzie nadal koncentrował się na projektach atrakcyjnych ekonomicznie, lecz trudnych pod względem prawno-proceduralnym oraz wymagających dodatkowego know-how w zakresie prac administracyjno-przygotowawczych, często realizowanych w formie wspólnego przedsięwzięcia z właścicielem nieruchomości, pozwalających na utrzymanie atrakcyjnej stopy zwrotu z kapitału nawet w dłuższym kilkuletnim okresie. Inwestycje Spółki będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie spółek celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał i udzielane im pożyczki bądź też finansowanie dłużne oraz finansowanie kapitałowe od inwestorów zewnętrznych, pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Głównym źródłem finansowania poszczególnych projektów na poziomie spółek celowych pozostanie kredytowanie bankowe, stanowiące około 65% – 75% budżetu inwestycji. W przypadku projektów biurowo – handlowych źródłem spłaty kredytów budowlanego będzie najczęściej kredyt inwestycyjny, spłacany z czynszów najmu, w przypadku projektów mieszkaniowych – realizowane przez spółkę celową przychody ze sprzedaży. Na poziomie Emitenta źródłem finansowania wkładu własnego do projektów developerskich będą wpływy z kończonych przedsięwzięć, wpływy ze sprzedaży usług w spółkach zależnych oraz finansowanie dłużne pozyskane w ramach programu emisji obligacji.

6 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej, w tym czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona oraz określeniem ewentualnych działań, służących przeciwdziałaniu tym zagrożeniom.

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Niemniej, w wyniku wdrożenia, w dniu 22 maja 2013 roku, nowego systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ponownia aktualizacji ryzyk dotyczących działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta dokonał rozszerzenia katalogu potencjalnych ryzyk.

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

- a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategią koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu

opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

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

podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

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

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

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

wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

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

7 Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwach Grupy Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzenia Ministra Finansów z 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.

Rada Nadzorcza sprawuje bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w BBI Development S.A. są:

- a) wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
- b) przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów i planów finansowych,
- c) wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Emitenta według ostatniego bilansu,
- d) autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- e) okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe, wykorzystując do tego m.in. stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Roczne sprawozdania finansowe opiniowane są przez Radę Nadzorczą.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Członka Zarządu, będącego jednocześnie Dyrektorem Finansowym Spółki.

W dniu 27 marca 2013 roku Zarząd Emitenta powołał komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), zaś w dniu 22 maja 2013 roku Zarząd uchwalił Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz

wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego biura. Zgodnie z tym regulaminem zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach Zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka.

BKW raportuje wyniki swych prac bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki z kopią do wiadomości Prezesa Zarządu Spółki. Pod względem organizacyjnym Biuro Kontroli Wewnętrznej podlega Prezesowi Zarządu Spółki.

Do kompetencji BKW należy w szczególności:

- a) przekazywanie Radzie Nadzorczej, okresowo, co najmniej raz w roku zbiorczych informacji na temat stwierdzonych nieprawidłowości i wniosków wynikających z przeprowadzonych audytów wewnętrznych oraz działań naprawczych;
- b) uczestniczenie w posiedzeniach Zarządu oraz Rady Nadzorczej w zakresie, w jakim rozpatrywane będą sprawy związane z działaniem kontroli wewnętrznej w Spółce;
- c) dokonywanie doraźnych kontroli wewnętrznych oraz planowanych audytów wewnętrznych przeprowadzanych zgodnie z rocznym planem kontroli.

Pracą BKW kieruje Dyrektor BKW. Dyrektor BKW jest powoływany przez Zarząd spośród osób rekomendowanych przez Radę Nadzorczą. Osoba zajmująca stanowisko Dyrektora BKW powinna posiadać odpowiednie kwalifikacje i umiejętności do wykonywania powierzonych jej zadań, przy czym wymaganiem koniecznym jest doświadczenie w kontroli wewnętrznej w zakresie finansów lub rachunkowości, a nadto osoba ta powinna cechować się postawą etyczną niezbędną dla właściwego wykonywania obowiązków Dyrektora BKW.

Także w dniu 22 maja 2013 roku Zarząd Emitenta przyjął *Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej*. Zgodnie z tymi zasadami system kontroli wewnętrznej Emitenta obejmuje:

- a) samokontrolę prawidłowości wykonywania własnej pracy;
- b) kontrolę funkcjonalną wykonywaną przez każdego pracownika;
- c) kontrolę instytucjonalną sprawowaną przez BKW

Kontrola przeprowadzana jest z punktu widzenia następujących kryteriów:

- a) sprawności organizacji,
- b) celowości,
- c) gospodarności,
- d) rzetelności,
- e) legalności.

Kontrola prowadzona jest w formie kontroli wstępnej (kontrola decyzji i zamierzeń), kontroli bieżącej (kontrola w trakcie wykonywania danego działania, operacji) oraz kontroli następczej (badanie przedsięwzięcia po jego zrealizowaniu).

Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej regulują także, obok podstawowych zasad samokontroli i kontroli funkcjonalnej, obowiązki jednostki zależnej lub komórki organizacyjnej w toku kontroli instytucjonalnej, prawa i obowiązki kontrolujących w trakcie wykonywania kontroli instytucjonalnej, jak również wskazują ogólne zasady postępowania w sytuacjach nietypowych.

8 Podstawowe produkty, towary lub usługi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy ogółem.

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów developerskich, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia produktów jest podział na poszczególne przedsięwzięcia, realizowane przez poszczególne spółki celowe. Taki podział w celu wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest zawarty w noce nr 2 stanowiącej integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia Grupy, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

Podstawowymi rynkami zbytu Grupy jest Warszawa oraz Szczecin. Nie występują uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

10 Umowy znaczące dla działalności Grupy

Umowy znaczące zawierane w roku obrotowym 2013 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki zależne Emitenta zostały szczegółowo opisane w pkt. 3 powyżej oraz w pkt. 2 sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta, stanowiącego element jednostkowego raportu rocznego.

11 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2013 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2013 Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Emitenta – Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. na łączną kwotę 15.850 tys. złotych. Umowy przewidywały okres spłaty pożyczki do maksymalnie jednego roku. Aktualne zadłużenie Emitenta wobec spółki zależnej z tytułu przedmiotowych umów pożyczek wynosi 16.475 tys. złotych. Wszystkie pożyczki są wykonywane przez Emitenta terminowo i należycie.

W roku obrotowym 2013 nie miało miejsca wypowiedzenie pożyczek udzielonych Emitentowi.

Znaczące umowy kredytowe oraz znaczące umowy pożyczek, a także do tych umów, zawarte przez spółki celowe w roku 2013, zostały opisane w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2013 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2013 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

12 Udzielone pożyczki

W trakcie roku obrotowego 2013, poza opisanymi w pkt 11. powyżej, Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielała pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

13 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W trakcie roku obrotowego 2013 Emitent ani spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielał poręczeń, ani gwarancji, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W roku obrotowym 2013 spółki zależne nie udzielały poręczeń, ani gwarancji, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

14 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2013.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły:

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

(*) w przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki.

(**) jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności

(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

*(****) jednostka niekonsolidowana, zamiast tego konsolidowane spółki stanowiące portfel inwestycyjny funduszu ImmoBilia*

W przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki.

Konsolidacją metodą praw własności objęta jest także spółka **NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.)**, w której spółka zależna Emitenta (pośrednio poprzez Fundusz): Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. posiada aktualnie 35,09 % udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki 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, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,26 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

Podstawową zmianą, jaka zaszła w strukturze podmiotów zależnych Emitenta jest utworzenie spółki akcyjnej prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF z siedzibą w Luksemburgu oraz wniesienie przez Emitenta do tejże spółki aktywów w postaci akcji następujących spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A., a także Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Te transakcje zostały szczegółowo opisane w pkt. 3.1.5. powyżej.

Zarząd wskazuje, że wniesienie aktywów do Funduszu odbyło się przy zapewnieniu Emitentowi kontroli nad Funduszem w wymiarze nie mniejszym niż ten, jaki Emitent posiadał dotychczas w odniesieniu do poszczególnych spółek celowych. Fundusz jest bowiem w swych zrębach klasyczną spółką akcyjną, przeto rozstrzygającym dla wpływu na działalność Funduszu jest udział Emitenta w kapitale Funduszu, udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Funduszu, ale także wpływ Emitenta na skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Funduszu. Emitent posiada w Funduszu łącznie 278.835.058 akcji, co stanowi 99,57% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Funduszu, a nadto 99,97% udział w kapitale zakładowym Funduszu.

15 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w notce nr 46 stanowiącej integralną część Sprawozdania Finansowego Grupy za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2013.

16 Wykorzystanie przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji papierów wartościowych.

16.1 Wykorzystanie środków z emisji obligacji Emitenta

W roku obrotowym 2013 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na następujące cele:

- a. wykup własnych obligacji wraz z odsetkami

- b. dofinansowanie spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. z przeznaczeniem na sfinansowanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych w ramach kwartału E2 w Projekcie „Koneser”;
- c. dofinansowanie spółki zależnej Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów projektu developerskiego „Małe Błonia” (roboty budowlane, działalność sprzedażowa i marketingowa, obsługa zadłużenia);
- d. pokrycie pozostałych kosztów Emitenta, w tym kosztów innych przedsięwzięć developerskich w szczególności projektu Nowy Sezam i projektu wysokościowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie.

16.2 Wykorzystanie środków z emisji akcji

W roku obrotowym 2013 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

17 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

18 Strategia Emitenta.

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

- a) koncentracja na atrakcyjnych projektach w szczególności warszawskich, optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
- b) projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
- c) dzięki koncentracji na projektach „trudnych” Emitent korzysta z możliwości uzyskania niższej ceny nabycia i/lub unika konkurencji, a w konsekwencji może liczyć na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
- d) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów dzięki doświadczeniu i relacji na rynku warszawskim,
- e) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
- f) posiadany know-how i doświadczenie w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi

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

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

Procedura inwestycji w spółki celowe, po włączeniu Funduszu do struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, polegać będzie w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji skierowana do Emitenta) lub ze środków zewnętrznych (np. emisje dłużnych instrumentów finansowych), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz

(a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych

19 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Grupy Kapitałowej.

W 2013 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

Natomiast rok 2013 przyniósł pewne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Zmiany te polegały na wprowadzeniu do struktury organizacyjnej Emitenta funduszu IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF, który stał się akcjonariuszem trzech spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A., a co za tym idzie wszelkie decyzje właścicielskie wobec tych spółek, jak chociażby podwyższenie kapitału zakładowego w tych spółkach, czy zmiana statutów tych spółek, jak również wszelkie kompetencje zastrzeżone dla walnego zgromadzenia tych spółek muszą być wykonywane za pośrednictwem Funduszu i przy jego udziale.

20 Umowy Emitenta z osobami zarządzającymi w przedmiocie wypłaty rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem, zwolnieniem, etc.

Zawarte przez Emitenta umowy z osobami zarządzającymi nie przewidują wypłaty odrębnych rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem czy zwolnieniem.

21 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w notce nr 49 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2013 roku.

22 Akcje Emitenta oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2013 rok przedstawia się następująco (dotychczasową liczbę akcji wynikających z odpowiednich zawiadomień członków organów Emitenta przeliczono zgodnie z parytetem połączenia akcji dokonanego w dniu 19 lutego 2014 roku, tj. w stosunku 5 do 1):

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.567.927	783.963,5
Piotr Litwiński*	-	-
Paweł Nowacki	12.144	6.072
Rafał Szczepański	2.987.393	1.493.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	1.493.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	1.161.531
Włodzimierz Głowacki	-	-

Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

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

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2013 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Liczba	Wartość nominalna (w PLN)
Michał Skotnicki IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	240	240
Jan Rościszewski IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	200	200
Krzysztof Tyszkiewicz IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	240	240
Rafał Szczepański IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	320	320

23 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy (w tym także umowy zawarte po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień niniejszego sprawozdania Emitent nie posiada wiedzy o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

24 System kontroli programów akcji pracowniczych.

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

25 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

25.1 Informacje o podmiocie oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 29 maja 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) jako podmiotu uprawnionego dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz dla przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania Spółki oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za I półrocze roku obrotowego 2013.

PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1b, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę podmiotów uprawnionych do dokonywania czynności rewizji finansowej pod nr 477 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 20 czerwca 2013 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę, na podstawie której zlecił PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2013 roku.

25.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2012 i rok obrotowy 2013.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego, za rok 2012) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2012 roku) wyniosła 115 tys. zł (w tym za czynność przeglądu – 46.000 złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2013) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2013 roku) wyniosła 100 tys. zł (w tym za czynność przeglądu - 41.000 złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

26 Istotne zdarzenia, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, a które nastąpiły po dniu bilansowym (31 grudnia 2013 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

26.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najistotniejszych czynników oraz zdarzeń mających wpływ na działalność Emitenta, a zaistniałych po dniu bilansowym, należą:

26.1.1 Emisja i wykup obligacji

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

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

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

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

26.1.2 Scalenie akcji

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Procedura scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nie została na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zakończona. Przewiduje się, że scalenie akcji w depozycie nastąpi w dniu 26 marca 2014 roku, zaś wznowienie notowań akcji (dokonane w związku z ich scaleniem) nastąpi 27 marca 2014 roku.

26.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

26.2.1 Decyzja o sprzedaży projektu "Plac Unii"

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

26.2.2 Uzgodnienie przedłużenia terminu spłaty kredytu w projekcie "Koneser"

W dniu 29 stycznia 2014 roku PD6 zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuujący datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 31 sierpnia 2014 r.

26.2.3 Zakończenie due diligence w ramach projektu "Centrum Praskie Koneser"

W dniu 31 stycznia 2014 roku Emitent otrzymał od Inwestora oświadczenie, iż Inwestor uznaje wynik procesu due diligence, prowadzonego na podstawie PIA jest pozytywny, co zgodnie z postanowieniami PIA oznacza, że obie strony obowiązane są przystąpić do rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem ostatecznej treści przyrzeczonej umowy inwestycyjnej i innych umów towarzyszących projektowi. Inwestor poinformował także Emitenta, iż w toku badania stwierdził określone okoliczności, które winny być przez strony PIA wyjaśnione i rozstrzygnięte w formie stosownego aneksu do PIA. W chwili obecnej dobiegają końca prace nad tym aneksem.

26.2.4 Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę w projekcie "Koneser"

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania decyzje zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwoleń na budowę w kwartale E1 i E3 (część mieszkaniowa projektu), a także decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę budynków K oraz I, a także G i J (część komercyjna projektu) stały się ostateczne w toku postępowania administracyjnego odpowiednio.

27 Informacje o zasadach ładu korporacyjnego w odniesieniu do Emitenta

Zgodnie z § 92 ust. 4 Rozporządzenia Emitent przekazuje informację na temat zasad ładu korporacyjnego stosowanych przez Emitenta.

27.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki)

27.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitent stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

Od 1 stycznia 2008 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

W raporcie ładu korporacyjnego 1/2013 z dnia 20 marca 2013 Emitent, zgodnie z § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie o stosowaniu zasad zawartych w zbiorze, o którym mowa powyżej.

Zgodnie z tym oświadczeniem Emitent przestrzega zasad ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, z następującymi zastrzeżeniami:

w odniesieniu do zasady I.1 Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności: a) prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: <http://naszmodel.gpw.pl/>; b) zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej.

Zasada, w pewnej swej części, nie była i nie jest stosowana przez Emitenta. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent dokłada starań, aby wymiana informacji z inwestorami i akcjonariuszami odbywała się przy zastosowaniu nowoczesnych technologii, w tym najnowszych środków porozumiewania się na odległość. Przykładem takich działań jest np. korzystanie z internetowych systemów do obsługi konferencji prasowych, czy spotkań z inwestorami. Niemniej w zakresie kompozycji strony internetowej Emitent korzysta ze sprawdzonych i jednolitych, dotychczas wypracowanych schematów, które w ocenie Emitenta są dla akcjonariuszy dostatecznie czytelne i rozpoznawalne. Obecnie Emitent nie wzoruje swych serwisów internetowych na modelowym serwisie relacji inwestorskich. Rozwiązanie takie będzie rozważane przez Zarząd Emitenta przy okazji kolejnej istotnej zmiany kompozycji strony internetowej.

w odniesieniu do zasady I.5 Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent nie posiada obecnie polityki wynagrodzeń. Zasady wynagradzania członków organów zarządzających określa każdorazowo Rada Nadzorcza, w oparciu o opinie i zapytania Komitetu Wynagrodzeń. Komitet Wynagrodzeń opiera swe rekomendacje na wskazaniach zalecenia Komisji Europejskiej.

w odniesieniu do zasady I.9 Dobrych Praktyk, tj.:

GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent nie prowadzi żadnej polityki kadrowej opierającej się o uprzywilejowanie płci i nie ogranicza udziału przedstawicieli żadnej płci w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. Decyzja w zakresie obsady organów Emitenta należy do akcjonariuszy Emitenta, którzy dokonując zmian w składzie tych organów winni kierować się kompetencjami, doświadczeniem i umiejętnościami kandydatów, nie zaś ich płcią.

w odniesieniu do zasady I.12 Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

W odniesieniu do najbliższych walnych zgromadzeń Zarząd Emitenta nie zamierza zapewniać akcjonariuszom możliwości wykonywania prawa głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W ocenie Zarządu Emitenta udział w głosowaniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nadal budzi liczne wątpliwości natury organizacyjno-technicznej (np. szybkość i jakość dostępnych łączy - wpływająca na opóźnienie transmisji), ale także prawnej (wykonywanie niektórych uprawnień akcjonariuszy drogą elektroniczną). Nie bez znaczenia jest także istotny koszt organizacji internetowej transmisji walnych zgromadzeń (konieczność zaangażowania specjalistycznych podmiotów zajmujących się techniczną organizacją takich transmisji), który obciążać będzie budżet Emitenta. Nadto tego rodzaju transmisje nie są jeszcze w dostateczny sposób upowszechnione wśród emitentów GPW i w ocenie Zarządu w interesie Emitenta leży zapoznanie się w pierwszej kolejności z doświadczeniami innych Emitentów, którzy z uwagi na większe możliwości i środki podejmują pierwsze próby transmisji internetowych.

w odniesieniu do zasady II.1 pkt 7 Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Zasada w pewnej swej części nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta.

Zgodnie z brzmieniem art. 428 §§ 6-7 w zw. z art. 402(3) § 1 pkt 3) KSH, Zarząd obowiązany jest do zamieszczania na stronie internetowej, jako dokumentacji dla walnego zgromadzenia, odpowiedzi Zarządu udzielonych na pytania akcjonariuszy poza walnym zgromadzeniem, w trybie określonym w art. 428 §§ 6-7 KSH. Ponadto zgodnie z § 38 ust. 1 pkt 8) Rozporządzenia o raportach bieżących i okresowych Emitent jest także zobowiązany do przekazywania - w formie raportu bieżącego - informacji udzielonych akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem (stosownie do art. 428 § 5 lub 6 KSH), a także informacji udzielonych akcjonariuszowi zgodnie z art. 429 KSH (informacje udzielone w wykonaniu

zobowiązania sądu). Emitent będzie przestrzegał komentowanej zasady jedynie w zakresie, jaki wynika z brzmienia w/w przepisów prawa. Oznacza to w szczególności, że Emitent nie będzie publikował na stronie internetowej pytań zadawanych w trakcie walnego zgromadzenia oraz odpowiedzi na te pytania udzielanych na walnym zgromadzeniu.

Powyższe stanowisko Zarząd uzasadnia tym, że w toku walnych zgromadzeń zadawana jest bardzo duża ilość pytań, często mało istotnych, zaś nie wszystkie wypowiedzi i pytania wymagają zgodnie z prawem protokołowania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach zgromadzeń decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniem akcjonariuszy. Przekazywanie wszystkich zapytań w trybie wskazanym w zasadzie stanowiłoby nadmierną uciążliwość dla Spółki. Akcjonariusze mają możliwość udziału w walnych zgromadzeniach oraz zadawania w ich toku pytań i uzyskiwania odpowiedzi. To uprawnienie zdaniem Zarządu Emitenta w wystarczający sposób zapewnia akcjonariuszom dostęp do odpowiedzi na istotne dla Emitenta pytania.

w odniesieniu do zasady II.1 pkt. 9a) Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo.

Zasada nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta w całości.

Emitent nie rejestruje przebiegu walnych zgromadzeń ani w formie audio ani w formie wideo. Walne zgromadzenia w spółce akcyjnej nie są jawne i powszechnie dostępne. Udział w walnym zgromadzeniu zastrzeżony jest dla akcjonariuszy, członków organów spółki, zaś osoby postronne nie są uprawnione do udziału w walnym zgromadzeniu, chyba że zezwoli na to przewodniczący walnego zgromadzenia lub samo walne zgromadzenie. Zatem zamieszczanie na stronie internetowej Emitenta zapisu przebiegu walnego zgromadzenia prowadziłoby do publicznego ujawnienia przebiegu walnego zgromadzenia, które z istoty swej nie jest jawne. W toku walnych zgromadzeń często dyskutowane są zagadnienia i kwestie dotyczące ściśle działalności Emitenta, podejmowanych przez niego przedsięwzięć, zamierzeń lub planów. Ujawnienie przebiegu tych dyskusji do wiadomości publicznej mogłoby naruszyć pozycję konkurencyjną Emitenta i prowadzić do ujawnienia nie tyle tajemnic przedsiębiorstwa, co informacji mających po prostu znaczenie dla działalności Emitenta.

w stosunku do zasady II.1 pkt 11 Dobrych Praktyk, tj.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej informacje o powiązaniu członka rady nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Emitent przestrzegał, przestrzega i deklaruje przestrzeganie w przyszłości w/w zasady, wskazuje jednak i doprecyzowuje, że na stronie internetowej Emitenta zamieszczane będą informacje uzyskane przez Zarząd, zgodnie z brzmieniem zasady, na podstawie oświadczeń członków Rady Nadzorczej, złożonej Zarządowi.

w odniesieniu do zasady II.2 Dobrych Praktyk, tj.

Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Zasada w pewnej swej części nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta.

Emitent zapewnia prowadzenie strony internetowej w języku angielskim i dokłada starań, aby informacje najistotniejsze dla Emitenta były tłumaczone, niemniej nie wszystkie dokumenty określone w zasadzie II.1 są dostępne w języku angielskim.

w odniesieniu do zasady IV.10. Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym;*
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia w miejscu innym niż miejsce obrad.*

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

W odniesieniu do najbliższych walnych zgromadzeń Zarząd Emitenta nie zamierza zapewniać akcjonariuszom udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W ocenie Zarządu Emitenta udział w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nadal budzi liczne wątpliwości natury organizacyjno-technicznej (np. szybkość i jakość dostępnych łączy - wpływająca na opóźnienie transmisji), ale także prawnej (wykonywanie niektórych uprawnień akcjonariuszy drogą elektroniczną). Nie bez znaczenia jest także istotny koszt organizacji internetowej transmisji walnych zgromadzeń (konieczność zaangażowania specjalistycznych podmiotów zajmujących się techniczną organizacją takich transmisji), który obciążać będzie budżet Emitenta. Nadto tego rodzaju transmisje nie są jeszcze w dostateczny sposób upowszechnione wśród emitentów GPW i w ocenie Zarządu w interesie Emitenta leży zapoznanie się w pierwszej kolejności z doświadczeniami innych Emitentów, którzy z uwagi na większe możliwości i środki podejmują pierwsze próby transmisji internetowych.

27.3 Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

Obrady Walnych Zgromadzeń Emitenta odbywają się zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, Statutem oraz Regulaminem Walnych Zgromadzeń. Zarówno Statut, jak i Regulamin Walnych Zgromadzeń zostały w roku obrotowym 2009 istotnie zmienione. Zmiany te zostały wprowadzone uchwałami (Nr 22 i Nr 23) Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 lipca 2009 roku i były konieczne z uwagi na wejście w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Kolejna, istotna zmiana Statutu Emitenta oraz Regulaminu Walnych Zgromadzeń miała miejsce w dniu 26 czerwca 2013 roku i była związana przede wszystkim z uchynieniem ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji. Zmian dotyczyły stosowne uchwały nr 20-22/2013 i nr 30/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2013 roku.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd najpóźniej do końca czerwca po upływie roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisany terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Zwołanie następuje przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących (w formie raportu bieżącego). Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

W zakresie prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Statut nie przewiduje odmiennych od Kodeksu spółek handlowych uregulowań. Zgodnie z Kodeksu spółek handlowych prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Natomiast uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji zdematerializowanych zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Prawo do ustanowienia pełnomocnika do uczestnictwa i wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu nie zostało uregulowane w Statucie odmiennie od postanowień zawartych w Kodeksie spółek handlowych (art. 412 – 4122). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerzszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w nowym Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

- a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób

przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

- b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób nie budzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie. Żądanie, jego forma oraz sposób jego złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, regulaminowi oraz wymogom wskazanym każdorazowo w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
- c) określenie sposób przeprowadzania głosowania - głosowanie nad projektami uchwał w danej sprawie przeprowadza się według kolejności wynikającej z listy projektów. Jeśli w toku głosowania za danym projektem uchwały opowie się większość wymagana do podjęcia uchwały, uchwałę uważa się za podjętą w brzmieniu zaproponowanym w tym projekcie. W takim przypadku głosowania nad pozostałymi projektami nie przeprowadza się. Głosowanie Walnego Zgromadzenia jest jawne, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych bądź Statut przewidują przeprowadzenie głosowania tajnego. Głosowanie może się odbywać przy wykorzystaniu komputerowego systemu liczenia głosów. Udział w głosowaniu korespondencyjnie jest niedopuszczalny.
- d) określenie sposób przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej - wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się poprzez głosowanie na kolejnych kandydatów wpisanych na listę kandydatów. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.
- e) Regulamin wprowadza także szczegółowe rozwiązania dotyczące korzystania oraz przysyłania właściwych zawiadomień przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Stąd w regulaminie znalazło się wiele reguł natury technicznej dotyczącej dostępu akcjonariuszy do informacji o zgromadzeniach, prawa wprowadzania określonych spraw do porządku obrad, prawa przedstawiania projektów uchwał, umocowywania pełnomocników i zawiadamiania Spółki.

Jeżeli chodzi o uprawnienia Walnego Zgromadzenia, to ich zakres nie odbiega od wzorca ustawowego określonego w art. 393 i nast. Kodeksu spółek handlowych i obejmują m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Funduszu, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Funduszu

27.4 Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Z posiadaniem akcji Emitenta związane są prawa akcjonariusza określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

- a) Prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.**

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne Walne Zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie. Postanowienia ustawy zostały powtórzone w art. 33 Statutu, który stanowi, że datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Nadto wspomniane postanowienie Statutu przewiduje, że termin wypłaty dywidendy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także regulacje zawarte w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW, które regulują sposób dystrybucji środków z tytułu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowych i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH).

- b) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).**

Na warunkach, o których mowa w art. 433 KSH, akcjonariusz może zostać pozbawiony prawa poboru w części lub w całości w interesie Spółki. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Przepisu tego nie stosuje się także gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

- c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.**

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

d) Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych).

e) Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji (art. 474 KSH)

W wypadku likwidacji Emitenta jego majątek pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Emitenta w stosunku do posiadanych Akcji Emitenta. Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku. Statut nie określa innych zasad podziału majątku.

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

a) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 406¹ KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

b) Prawo do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 411 - 413 KSH).

Na każdą akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji.

Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności.

Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

c) Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia przyznane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 i 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

d) Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.

Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

e) Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (art. 422-427 KSH).

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który: głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, lub został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, lub nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

f) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 KSH).

Na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w radzie nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków rady nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Przy wyborze rady nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

g) Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych – art. 84 – 86 Ustawy o ofercie).

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia.

Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

h) Prawo do uzyskania informacji o Spółce (art. 428 KSH)

Podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących spółki także poza walnym zgromadzeniem.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu

może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej spółki w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia.

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

- i) **Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).**
- j) **Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).**
- k) **Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem oraz prawo żądania przesłania listy akcjonariuszy drogą elektroniczną (art. 407 KSH).**
- l) **Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób (art. 410 § 2 KSH).**

Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

- m) **Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).**
- n) **Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.**
- o) **Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku**

podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

- p) **Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).**
- q) **Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).**
- r) **Postanowienia w sprawie zmiany - Statut Emitenta przewiduje jedynie istnienie akcji na okaziciela (art. 9 ust. 3 Statutu). Postanowienie to wyłącza uprawnienie akcjonariuszy do żądania zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, ponieważ akcje takie w Spółce nie istnieją. Zamiana akcji na akcje imienne wymagałaby uprzedniej zmiany Statutu.**

27.5 Zarząd Emitenta

27.5.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2013 roku oraz 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu Emitenta wchodził:

1. Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
2. Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
3. Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
4. Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
5. Pan Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną kadencję.

Obecny Zarząd jest Zarządem X kadencji

27.5.2 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Emitenta Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

27.5.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

Zgodnie z Artykułem 13 Statutu Emitenta Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Funduszu.

Zarząd, na mocy upoważnienia zawartego w Artykule 9¹ Statutu jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę wynoszącą do 6.853.059,50 złotych poprzez emisję do 13.706.119 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja. Zarząd może wykonywać powyższe uprawnienie przez dokonanie jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. Upoważnienie Zarządu wygasa z dniem 26 czerwca 2016 roku.

W zakresie reprezentacji Artykuł 14 Statutu stanowi, iż w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. Jeżeli zaś została ustanowiona prokura, prokurent składa i podpisuje oświadczenia w imieniu Emitenta zawsze łącznie z jednym członkiem Zarządu.

Zarząd może dokonywać nabycia własnych akcji Emitenta jedynie w przypadkach określonych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z Artykułem 10 Statutu nabycie przez Emitenta własnych akcji w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą walnego zgromadzenia. W uchwale tej walne zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana. Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych

27.5.4 Opis działalności

Zarząd kieruje działalnością Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz. Podstawą funkcjonowania Zarządu są przepisy ustawy, Statut oraz regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd w dniu 5 kwietnia 2007 roku (uchwała Zarządu 8/2007).

Zgodnie z artykułem 13 Statutu Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

Zarząd regularnie przygotowuje i przedstawia – wymagane prawem, lub innymi regulacjami obowiązującymi Emitenta - wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością oraz o sposobach zarządzania tym ryzykiem.

W roku obrotowym 2013 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Funduszu i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

- a) uchwały w przedmiocie udzielenia pożyczek spółkom zależnym i jednostkom powiązanym;
- b) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
- c) uchwały dotyczące emisji obligacji;

- d) uchwała dotycząca zaciągnięcia przez Emitenta pożyczki od spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.
- e) uchwała dotycząca zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie z Liebrecht & Wood w zakresie projektu Centrum Praskie KONESER;
- f) uchwała w zakresie przyjęcia i implementacji do wewnętrznych regulacji Emitenta zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;

Szczegółowe zasady dotyczące wykonywania powierzonych Zarządowi zadań zawiera regulamin pracy Zarządu. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach oraz poza posiedzeniami - w trybie głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

27.6 Rada Nadzorcza Emitenta

27.6.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2013 roku oraz 31 grudnia 2013 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,
4. Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady,
5. Rafał Lorek – Członek Rady,
6. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

27.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2013 Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2013 roku należały:

- a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2013,
- b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2012 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2012,
- c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
- d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
- e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz związanej oceny sytuacji Spółki,
- f) powołanie członków Zarządu X kadencji;
- g) zatwierdzenie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rekomendowanie Zarządowi przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej oraz zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej do wewnętrznych regulacji organizacyjnych Emitenta;
- h) podjęcie uchwał wyrażającej zgodę na objęcie przez Emitenta akcji wyemitowanych przez Fundusz oraz na wniesienie do Funduszu aktywów w postaci akcji spółek zależnych Emitenta;
- i) powołanie członków Komitetu Audytu oraz członków Komitetu Wynagrodzeń;

W dniu 26 czerwca 2013 roku powołano Radę Nadzorczą kolejnej, VII kadencji. Na posiedzeniu w dniu 25 września 2013 roku Rada ukonstytuowała się w następujący sposób:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonują: Komitet Audytu i Komitet Wynagrodzeń.

W dniu 28 listopada 2013 roku, w związku z powołaniem Rady Nadzorczej kolejnej, VII kadencji, podjęto uchwałę o powołaniu nowych członków Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 w/w ustawy, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski. Komitet na bieżąco monitoruje niezależność zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Rekomendował także Radzie wybór spółki PKF Audyt sp. z o.o. na biegłego rewidenta Emitenta. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki, jak również za bieżące kontakty z Biurem Kontroli Wewnętrznej.

W dniu 28 listopada 2013 roku, w związku z powołaniem Rady Nadzorczej kolejnej, VII kadencji, podjęto uchwałę o powołaniu nowych członków Komitetu Wynagrodzeń w następującym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. W roku 2013 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu oraz udzielał Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu. Komitet służył Radzie głosem doradczym w szczególności podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 4 kwietnia 2013 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej oraz zmian w kontraktach menadżerskich i wysokości wynagrodzeń.

Rok 2013 był rokiem intensywnej współpracy Rady Nadzorczej z nowoutworzonym Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem stały na porządku posiedzeń w dniach 4 kwietnia 2013 roku, 19 czerwca 2013 roku, 25 września 2013 roku oraz 19 grudnia 2013, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdanie z działalności BKW w roku 2013.

27.7 Znaczeni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 roku znacznymi 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 TFI S.A.)*	52.459.767	10,03	10,03
Pioneer FIO**	52.630.376	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	40.607.446	7,76	7,76
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

Emitent nie dokonywał emisji papierów wartościowych dających ich posiadaczom szczególne uprawnienia kontrolne.

27.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu z akcji Emitenta.

27.10 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela. Wszystkie akcje Emitenta zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym, rynku podstawowym organizowanym przez Giełdę papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Z akcjami Emitenta nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

27.11 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

Zgodnie z art. 430 wszelkie zmiany w Statucie Emitenta wymagają uchwały walnego zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu musi być co do zasady podjęta większością $\frac{3}{4}$ głosów. Surowsze wymagania wynikać mogą z postanowień ustawy bądź Statutu. Kodeks spółek handlowych przewiduje przykładowo, że uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 415 § 3 KSH). Statut Emitenta nie przewiduje dla zmiany Statutu surowszych wymogów niż przewidziane w ustawie. Statut Emitenta przewiduje jednak, że Walne Zgromadzenie może podejmować ważne i skuteczne uchwały jedynie w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25 % kapitału zakładowego Spółki.

Jeżeli istnieje zamiar zmiany Statutu przez walne zgromadzenie, w ogłoszeniu o zwołaniu należy powołać dotychczasowe postanowienia, jak również treść projektowanych zmian

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Oświadczenie członków Zarządu do jednostkowego raportu rocznego na kolejnej stronie.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO

Zarząd Emitenta oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2013 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2013 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2013 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Funduszu, sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za 2013 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 21 marca 2014 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu