☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2013

(rok)

zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.

za półrocze roku obrotowego 2013 obejmujące okres od 2013-01-01 do 2013-06-30
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2013-08-30

BBI Development SA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

00-688 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

Emilii Plater (ulica) **28** (numer)

630 33 88 (telefon) **630 33 90** (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail) **www.bbidevelopment.pl** (www)

526-10-22-256 (NIP) **010956222** (REGON)

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2013	półrocze /2012	półrocze / 2013	półrocze / 2012
I. Przychody z inwestycji	38 020	36 203	9 022	8 570
II. w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (2012)	0	15 023	0	3 556
III. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych (2013)	8 849	0	2 100	0
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 362	7 694	1 272	1 821
V. Zysk (strata) brutto	2 277	6 101	540	1 444
VI. Zysk (strata) netto	756	2 750	179	651
VII. Aktywa razem	498 802	563 603	115 218	137 861
VIII. Zobowiązania razem	234 344	299 731	54 131	73 316
IX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	127 755	140 691	29 510	34 414
X. Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	253 849	253 263	58 636	61 950
XI. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12083	12795
XII. Liczba udziałów/akcji w sztukach	523 078	523 078	523 078	523 078
XIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,51	0,50	0,12	0,12
XIV. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,00	0,01	0,00	0,00
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 352	-18 028	-1 270	-4267
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-103	-275	-24	-65
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 681	30 142	2 535	7 135
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	5 226	11 839	1 240	2 802

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2013 oraz na koniec 1 półrocza 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,214 i 4,2246 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3292 i 4,0882 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec półrocza bieżącego roku obrotowego i na koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 2013.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2013
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe.pdf	Jednostkowe Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2013
Raport z przeglądu BBID SA 30062013.pdf	Raport z przeglądu jednostkowego sprawozdania na 30.06.2013
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2013
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane_2013.	Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2013
Raport z przeglądu GK BBID 30062013.pdf	Raport z przeglądu jskonsolidowanego sprawozdania na 30.06.2013

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2013-08-30	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2013-08-30	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2013-08-30	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2013-08-30	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2013-08-30	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2013-08-30	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Spółka dominująca BBI Development SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2012 R.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	-	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	-	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	-	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Michal Kurzyński	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Audyt Sp. z o. o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 30.06.2013 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	49.182.446	4.918	9,40%	49.182.446	9,40%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	5.246	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze Quercus TFI SA	37.280.756	3.728	7,13%	37.280.756	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI SA	26.594.622	2.659	5,08%	26.594.622	5,08%
Jakub Szymański	27.204.016	2.720	5,20%	26.350.000	5,20%
Razem					

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	30.06.2013	31.12.2012
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8866%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**),(***)	35,5769%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	9,2284%	2,3922%
Immobila Fund SIF SICAV	37,8004%	n/d
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**),(***)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),(***)	35,0911%	35,0911%

(*) dotyczy udziałów Grupy
(**)jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną do 31 grudnia 2012, metodą praw własności od 1 stycznia 2013
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

VIII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Prezentacja struktury i powiązań w ramach Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w sprawozdaniu Zarządu

IX. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 2/VI/2013 z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
		po przekształceniu	
Przychody operacyjne	**38 020**	**33 151**	**36 203**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	548	724	724
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	283	285	285
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	8 849	12 092	
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	15 023
Przychody ze sprzedaży wyrobów	9 517	1 703	1 703
Przychody ze świadczonych usług	18 823	18 347	18 468
Koszty operacyjne	**32 504**	**27 459**	**28 233**
Amortyzacja	261	130	131
Zużycie materiałów i energii	755	875	1 003
Usługi obce	17 288	19 784	20 132
Podatki i opłaty	156	145	164
Wynagrodzenia	3 946	3 571	3 668
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	503	449	453
Pozostałe koszty rodzajowe	1 023	1 018	1 195
Wartość sprzedanych wyrobów	8 572	1 487	1 487
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***5 516***	***5 692***	***7 970***
Pozostałe przychody operacyjne	61	14	14
Pozostałe koszty operacyjne	215	289	290
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***5 362***	***5 417***	***7 694***
Przychody finansowe	83	572	607
Koszty finansowe	3 168	2 127	2 200
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***2 277***	***3 862***	***6 101***
Podatek dochodowy	1 521	556	3 351
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***756***	***3 306***	***2 750***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto	***756***	***3 306***	***2 750***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym			
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**756**	**3 306**	**2 750**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,01	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,01	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,01	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,01	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)			

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
Zysk (strata) netto	***756***	***2 750***
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych		
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Suma dochodów całkowitych	***756***	***2 750***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**756**	**2 750**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2013	31.12.2012 po przekształceniu	31.12.2012
Aktywa trwałe	**221 812**	**223 655**	**285 034**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 468	11 115	11 117
Wartoście niematerialne	285	309	309
Wartość firmy	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	234 897
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	181 063	173 338	
Pozostałe aktywa finansowe	3 483	3 400	3 400
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 356	2 099	2 099
Pozostałe aktywa trwałe	0	9 237	9 237
Aktywa obrotowe	**276 990**	**263 411**	**278 569**
Zapasy	225 428	227 514	231 762
Należności handlowe	1 664	3 685	4 250
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	277	277
Pozostałe należności	10 344	1 120	6 701
Pozostałe aktywa finansowe	23 112	21 858	22 337
Rozliczenia międzyokresowe	884	-1 375	844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 558	10 332	12 398
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**498 802**	**487 066**	**563 603**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

PASYWA	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2012
		po przekształceniu	
Kapitały własne	**264 458**	**263 420**	**263 872**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***253 849***	***252 811***	***253 263***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	132 588	130 381	130 381
Niepodzielony wynik finansowy	-74 964	-74 794	-74 794
Wynik finansowy bieżącego okresu	756	1 755	2 207
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 609**	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe	**106 589**	**104 111**	**159 040**
Kredyty i pożyczki	26 261	6 830	51 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 031	66 554	66 554
Inne zobowiązania długoterminowe	43	7 280	18 007
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	23 105	23 281	22 940
Pozostałe rezerwy	149	166	166
Zobowiązania krótkoterminowe	**127 755**	**119 535**	**140 691**
Kredyty i pożyczki	69 411	74 194	77 174
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 711	19 553	19 553
Zobowiązania handlowe	5 528	10 716	26 032
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	266	0	25
Pozostałe zobowiązania	8 271	1 072	1 441
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 202	10 046	11 025
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	801	1 257	1 257
Pozostałe rezerwy	1 565	2 697	4 184
PASYWA RAZEM	**498 802**	**487 066**	**563 603**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2013 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-74 794**	**2 207**	**253 263**	**10 609**	**263 872**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				-451		-451		-451
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-75 245**	**2 207**	**252 812**	**10 609**	**263 421**
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego			2 207	0	-2 207	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				0		0		0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie				281	0	281		281
Suma dochodów całkowitych					756	756		756
Kapitał własny na dzień 30.06.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 964**	**756**	**253 849**	**10 609**	**264 458**
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2012								
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0	**0**	0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0	**0**	0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego				**15 817**	**-15 817**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				**-11**		-11		-11
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie						0		0
Suma dochodów całkowitych					2 750	2 750		2 750
Kapitał własny na dzień 30.06.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-59 773**	**2 750**	**253 252**	**10 609**	**263 861**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
		po przekształceniu	
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Razem			
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 976	-8 232	-27 712
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-15 820	-10 931	-10 931
Udzielone pożyczki	-450	-3 758	-5 437
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	300	300
Wpływy ze zwrotu VAT	-99	1 319	5 395
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	26 760	32 383	39 132
Otrzymane dywidendy	3 815		
Zwrot kaucji i wadiów	-306	-190	-190
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-4 779	-4 325	-4 422
Wynajem powierzchni biurowej	-488	-579	-579
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 537	-10 133	-13 290
Gotówka z działalności operacyjnej	**-4 880**	**-4 146**	**-17 734**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-472	-294	-294
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-5 352**	**-4 440**	**-18 028**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy	**0**	**0**	**0**
Wydatki	**103**	**275**	**275**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	103	275	275
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-103**	**-275**	**-275**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy	**38 570**	**38 656**	**54 933**
Kredyty i pożyczki	16 705	3 864	20 141
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792	34 792
Wydatki	**27 889**	**19 003**	**24 791**
Spłaty kredytów i pożyczek	4 595	3 039	7 731
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500	9 500
Odsetki	7 460	6 001	7 097
Inne wydatki finansowe	334	463	463
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**10 681**	**19 653**	**30 142**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**5 226**	**14 938**	**11 839**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**5 226**	**14 938**	**11 839**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu	**10 332**	**8 015**	**13 022**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**15 558**	**22 953**	**24 861**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2012 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

a) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy

b) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – Pożyczki rządowe

c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej"

e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów

f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"

g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

h) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)

i) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2013r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo Spółka skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne"

c) MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach"

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe"

e) Zmieniony MSR 28 „ Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"

Przyjęcie powyższych zmian standardów spowodowało szereg zmian prezentacyjnych wynikających przede wszystkim ze zmiany metody konsolidacji jednostek współkontrolowanych. Do 31 grudnia 2012 jednostki współkontrolowane konsolidowane były metodą proporcjonalną; od 1 stycznia 2013 roku te jednostki są konsolidowane metodą praw własności. Zmiana metody konsolidacji ma następujący wpływ na prezentację sprawozdań finansowych:

- Spadek sumy aktywów i pasywów, w szczególności zaś spadek zobowiązań długo i krótkoterminowych
- Znaczący spadek pozycji aktywów „nieruchomości inwestycyjne" z uwagi na to że istotne kwotowo nieruchomości inwestycyjne należą do spółek współkontrolowanych
- Rozpoznanie w aktywach znaczącej pozycji „Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności"

- Rozpoznanie w skonsolidowanym rachunku zysków i strat pozycji „Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych" zamiast odpowiednich pozycji przychodów i kosztów z poszczególnych spółek.

W celu zagwarantowania porównywalności danych zaprezentowano dodatkowo dane po przeszacowaniu:

- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2012

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalna i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej, instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2011 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

III. ZASADY KONSOLIDACJI

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą przejęcia. Przekazaną zapłatę w ramach połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą.

Koszty powiązane z przejęciem są to koszty, które jednostka przejmująca ponosi, aby doprowadzić do połączenia jednostek, np. koszty te obejmują wynagrodzenie za znalezienie, opłaty z tytułu usług doradczych, prawnych, rachunkowości, wyceny oraz opłaty za inne usługi profesjonalne lub doradcze, koszty ogólnej administracji, w tym koszty utrzymania wewnętrznego departamentu ds. przejęć oraz koszty rejestracji i emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. Jednostka przejmująca rozlicza związane z przejęciem koszty jako koszt okresu, w którym koszty te są ponoszone w zamian za otrzymane usługi.

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia w kwocie nadwyżki wartości a) nad wartością b):

a) sumy:
   - przekazanej zapłaty wycenianej generalnie według wartości godziwej na dzień przejęcia,
   - wartości udziałów przypisanych do udziałowców niesprawujących kontroli
   - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, w wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej,

b) kwoty netto zidentyfikowanych nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz

(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Informację na temat składu Grupy i udziału w poszczególnych jednostkach zaprezentowano w par VII Informacji Ogólnych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 30 czerwca 2013 roku nie występują.

IV. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie I powyżej, zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

V. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza sie istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VII. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

VIII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki

opierają sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd jednostki dominującej przy zastosowani MSR 34, które maja istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Utrata wartości aktywów

Na dzień 30 czerwca 2013 Spółka nie przeprowadziła testów na utratę wartości aktywów. Takie testy zostaną przeprowadzone na koniec roku.

Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań

Spółka ujęła możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. W niektórych przypadkach wartość godziwa została oszacowana na podstawie modelu prognozowanych przepływów pieniężnych wykazanych w wartości bieżącej. Model ten bazuje na szeregu założeń, w szczególności odnoszących się do okresu realizacji tych przepływów, wysokości stopy dyskonta wolnej od ryzyka i premii za ryzyko specyficzne dla branży w której działa Spółka. Zmiana jednego lub więcej parametrów tego modelu mogłaby skutkować istotnymi zmianami wyceny przyszłych przepływów pieniężnych, co mogłoby mieć wpływ na wycenę wartości godziwej niektórych z przejętych aktywów i zobowiązań.

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej. W pozycji „Nieruchomości inwestycyjne" śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała między innymi nieruchomość inwestycyjną w trakcie budowy, realizowaną w Warszawie na Placu Unii Lubelskiej (teren zajmowany dawniej przez budynek Supersam), w wartości godziwej. Wartość ta została oszacowana na podstawie modelu prognozowanych przepływów pieniężnych wykazanych w wartości bieżącej. Model ten bazuje na szeregu założeń, w szczególności odnoszących się do okresu realizacji tych przepływów i czynników makroekonomicznych mogących charakteryzować się znaczną zmiennością w okresie założonym w modelu. Zmiana jednego lub więcej parametrów tego modelu mogłaby skutkować istotnymi zmianami wyceny przyszłych przepływów pieniężnych, co mogłoby mieć wpływ na wycenę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych.

IX. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2013 - 30.06.2013r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	**0**	**9 700**	**673**	**198**	**1 442**		**12 013**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***425***	***142***	***0***	***0***	***0***	***567***
- nabycia środków trwałych		425	142		0		567
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***7***	***0***	***0***	***0***	***7***
- inne			7				7
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2013	**0**	**10 125**	**808**	**198**	**1 442**	**0**	**12 573**
Umorzenie na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**420**	**172**	**304**	**0**	**896**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***8***	***65***	***4***	***138***	***0***	***215***
- amortyzacji		8	65	4	138		215
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***6***	***0***	***0***	***0***	***6***
- inne			6				6
Umorzenie na dzień 30.06.2013	**0**	**8**	**479**	**176**	**442**	**0**	**1 105**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013	**0**	**10 117**	**329**	**22**	**1 000**	**0**	**11 468**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2013-30.06.2013 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013		**60**		**447**	**23 975**	**24**	**0**	**24 506**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***20***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***20***
- nabycia		20		0				20
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2013	**0**	**80**	**0**	**447**	**23 975**	**24**	**0**	**24 526**
Umorzenie na dzień 01.01.2013				**205**		**17**		**222**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***7***	***0***	***37***		***0***	***0***	***44***
- amortyzacji		7		37				44
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2013	**0**	**7**	**0**	**242**		**17**	**0**	**266**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013								**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących								0
- likwidacji lub sprzedaży								0
- inne								0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013	**0**	**73**	**0**	**205**	**23 975**	**7**	**0**	**24 260**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Tytuł zobowiązania	30.06.2013	31.12.2012
Zakup oprogramowania	0	123
Suma	**0**	**123**

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**234 897**	**163 888**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***71 009***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		54 687
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	0	16 322
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***234 715***	***0***
- zmian w metodzie kondolidacji podmiotów współkontrolowanych		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	234 715	
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**234 897**

5. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją na dzień 30.06.2012 r.

Nie występują

6. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Półprodukty i produkcja w toku	208 385	202 514
Produkty gotowe	18 553	30 758
Zapasy brutto	**226 938**	**233 272**
Odpis aktualizujący stan zapasów	1 510	1 510
Zapasy netto	**225 428**	**231 762**

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy
Nie wystąpiły

7. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Należności krótkoterminowe	**1 664**	**4 250**
- od jednostek powiazanych	882	360
- od pozostałych jednostek	782	3 890
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	729	709
Należności krótkoterminowe brutto	**2 393**	**4 959**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2013 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2013 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2013 r.	**709**
Zwiększenia, w tym:	***38***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	38
Zmniejszenia w tym:	***18***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	1
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	17
- zakończenie postępowań	
tytuł	
tytuł	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2013 r.	**729**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2013 r.	**729**

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2013 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**882**	786	96	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**882**	**786**	**96**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 511**	445	115	77	169	87	618
odpisy akualizujące	**729**	3	13	3	21	79	610
nalezności netto	**782**	**442**	**102**	**74**	**148**	**8**	**8**
Ogółem							
należności brutto	**2 393**	1 231	211	77	169	87	618
odpisy akualizujące	**729**	3	13	3	21	79	610
nalezności netto	**1 664**	**1 228**	**198**	**74**	**148**	**8**	**8**

8. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2013
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 257	818	-1 222	853
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 981	3 822	-5 119	2 684
Pozostałe rezerwy	2 648	717	-3 047	318
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania - dotyczy jednostki dominującej	3 162		-2 541	621
Przeszacowanie kontraktrow terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Rezerwa na naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek		268		268
Suma ujemnych różnic przejściowych	**11 048**	**5 625**	**-11 929**	**4 744**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 099**	**1 069**	**-2 267**	**901**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2013
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	107 345	1 211		108 556
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	4 241	290	-108	4 423
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	8 831	2 659	-5 581	5 909
Pozostałe	321	0	0	321
Suma dodatnich różnic przejściowych	**120 738**	**4 160**	**-5 689**	**119 209**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**22 940**	**790**	**-1 081**	**22 650**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 356	2 099
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	23 105	22 940
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-21 749**	**-20 841**

9. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2013	31.12.2012
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia	801	1 257
Razem, w tym:	**801**	**1 257**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	801	1 257

Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2013				**1 257**
Utworzenie rezerwy				801
Koszty wypłaconych świadczeń				1 232
Rozwiązanie rezerwy				25
Stan na 30.06.2013, w tym:	**0**	**0**	**0**	**801**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				801

10. Pozostałe rezerwy

	30.06.2013	31.12.2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz koszty	165	166
Rezerwa na koszty reklamy	20	29
Rezerwa na audyt i usługi księgowe	71	88
Usługi prawne	371	485
Usługi projektowe i budowlane	1 024	2 172
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie i media	0	1 215
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	5	69
Pozostałe	58	126
Razem, w tym:	**1 714**	**4 350**
- długoterminowe	149	166
- krótkoterminowe	1 565	4 184

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2013	**166**		**4 184**	**4 350**
Utworzone w ciągu roku obrotowego			3 650	3 650
Wykorzystane	1		4 803	4 804
Rozwiązane				0
Korekta z tyt. zmiany metody konsolidacji			-1 482	-1 482
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 30.06.2013, w tym:	**165**	**0**	**1 549**	**1 714**
- długoterminowe	149		0	149
- krótkoterminowe	16		1 549	1 565

XI. SEGMENTY OPERACYJNE

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne" kryteriów są prezentowane gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2013		Działalność kontynuowana							Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal (*)	Nowy Plac Unii (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			542	9 524	11 894	1 039	12	2406	25 417
	Sprzedaż między segmentami	0	0	513	0	72	2 862	4 188	-4712	2 923
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		2 471	6 374	0	0	0	0	3	0	8 848
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-1 194**	**-597**	**14**	**-685**	**-1 003**	**4 221**	**756**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności				0	0	0	0	2 981	-2150	831
Pozostałe przychody, w tym finansowe				35	9	65	29	2	-57	83
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**122 071**	**113 584**	**11 070**	**7 054**	**366 779**	**-121 756**	**498 802**
Aktywa segmentu				122 071	113 584	11 070	7 054	366 779	-121 756	**498 802**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**32 038**	**77 434**	**9 993**	**4 321**	**142 012**	**-31 454**	**234 344**
Zobowiązania segmentu				32 038	77 434	9 993	4 321	142 012	-31 454	234 344
Zobowiązania nieprzypisane										0

.(*) spółki reprezentujące segmenty Foksal i Supersam są, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, konsolidowane metodą praw własności, w efekcie skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tych spółek.

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.06.2013 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

XII. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2013	31.12.2012
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	8 812
Obligacje 3-letnie	91 639	76 687
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**91 639**	**85 499**
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 639	18 999

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2013 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2011	31 500	2011-02-23	2014-02-21
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2012-01-13	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2012-02-23	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2013	22 000	2013-02-20	2016-02-22

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

NIe dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

NIe dotyczy

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Zakupy od podmiotów powiązanych		Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Odsetki naliczone od pożyczek dla podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	30.06		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
BBI Investment SA	18	18	0	3 000	0	458	4	4	0	4

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Nie wystąpiły.

Inne transakcje z udziałem członków Rady Nadzorczej

Nie wystąpiły.

XV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIU

Nie występują.

XVI. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	**34 740**	**34 740**

(*) powyższe zobowiązanie warunkowe dotyczy poręczenia udzielonego przez jednostkę dominującą spółce zależnej objętej konsolidacją i jest ujęte, jako zobowiązanie z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek, w niniejszych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe: nie występują

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 988	12 705	12 988	12 705
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)	0	0	0	0
Pożyczki udzielone i należności własne	41 173	45 895	41 173	45 895
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	201 256	260 134	201 256	260 134

Na dzień 30.06.2013 r. Grupa nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywany w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań
Poziom 2 - pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą
Poziom 3 - metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej. Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań.

W okresie zakończonym 30.06.2013 r. nie miały miejsce przesunięcia między poziomami 1 i 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

24 kwietnia 2013 Spółka objęła 36.364 akcje spółki Immobilia Fund SIF SICAV, zarejestrowanej w Luksemburgu poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci 36.364 posiadanych akcji spółki współkontrolowanej, Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.
.

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie dotyczy.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 13 sierpnia 2013 roku zawarta została przedwstępna umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnie z zewnętrznym Inwestorem części biuro - handlowej przedsięwzięcia deweloperskiego KONESER. Bardziej szczegółowy opis warunków i znaczenia tej umowy znajduje się w pkt. 23 Sprawozdania z Działalności Grupy Kapitałowej BBI Development SA za 1 półroczne 2013 roku.
.

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki	Piotr Litwiński	Paweł Nowacki	Rafał Szczepański	Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.

ZA PÓŁROCZE 2013 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2013 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259).

WARSZAWA, 30 SIERPNIA 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 4

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 5

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 6

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 6

4.1.1 Powołanie Członków Zarządu na kolejną kadencję 6
4.1.2 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 6
4.1.3 Wybór biegłego rewidenta 7
4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta 7

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych 8

4.2.1 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – Projekt Developerski 6 "Koneser". 8
4.2.2 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia" 8
4.2.3 Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt "Nowy Sezam" 9

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 9

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 10

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 10

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 12

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 12

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 12

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 12

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 12

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 14

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 15

15 Istotni akcjonariusze 15

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

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 16

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 17

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 17

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 17

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową 17

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2013 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 18

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza. 19

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

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

a) ustawie z dnia 29 września 1994r, o rachunkowości (Dz. U. z 2002r Nr 76 poz. 694, z późn. zm),
b) Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 18 października 2005 r. (Dz.U. Nr 209, poz. 1743)
c) Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

a) poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

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

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2013 roku wynosiły 498.802 tys. zł (115.218 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 253.849 tys. zł (58.636 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 5.362 tys. zł (1.272 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 756 tys. zł (179 tys. euro).

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

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

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

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

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

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

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

a) 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,

b) 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

c) 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

d) 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

f) 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

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

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

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Powołanie Członków Zarządu na kolejną kadencję

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem IX kadencji Zarządu podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu na kolejną, X kadencję w składzie:
Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

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

W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A oraz istniejącego Programu Emisji Obligacji, Emitent dokonał emisji 22.000 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.
Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

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

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

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

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

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

4.1.3 Wybór biegłego rewidenta

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

4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta

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

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

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

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

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

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

4.2.1.1 Aneksy do umowy kredytu z 5 października 2007 roku.

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

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

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

4.2.1.2 Umowa na Generalne Wykonawstwo

W dniu 25 kwietnia 2013 roku spółka PD6 podpisała z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym Budownictwa „Łucz-Bud" Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu (dalej: „Wykonawca") umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa, wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami oraz z dwupoziomowym parkingiem podziemnym. Przedmiotowy budynek wznoszony będzie w ramach kwartału E2 projektu deweloperskiego „Koneser", który to projekt realizowany jest przez PD6 przy ulicach Markowskiej/Białostockiej/Ząbkowskiej w Warszawie.
Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy zostało określone ryczałtowo i wynosi 21.800.000 złotych netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

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

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

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

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

W pierwszym półroczu 2013 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Z uwagi na strategię Funduszu realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy:

a) Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.
d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje

ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

e) Ryzyko nie pozyskania, nie przedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
h) Ryzyko wyceny - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

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

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

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

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

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

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

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

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA posiada aktualnie 35,16% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

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

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 2,39 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

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

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

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

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

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2013 r.

15 Istotni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za 2012 rok (tj. na 21 marca 2013 roku), byli:

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

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

Tym samym, według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (30 sierpnia 2013), są:

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

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2013 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
Zarząd(*)				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	294	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	255	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	225
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	129	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	351
RAZEM:		**1.638**		**576**
(*) podane kwoty uwzględniają wypłatę premii za 2012 rok				
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Turno	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	24	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

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

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

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

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,*

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

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

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

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

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym sprawozdaniu z działalności Emitenta, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 - 695 Warszawa
tel. +48 (22) 560 76 50
fax. +48 (22) 560 76 63
audyt@pkfpolska.pl
www.pkfpolska.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka Akcyjna

z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji majątkowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku oraz dane objaśniające.

Zarząd BBI Development Spółka Akcyjna jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34"), jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania przeglądu sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki".

Zgodnie ze standardami stanowiącymi podstawę przeglądu, nasze procedury obejmują wykorzystanie informacji uzyskanych przede wszystkim od kierownictwa jak również osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość BBI Development Spółka Akcyjna, wgląd w księgi rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej BBI Development na dzień 30 czerwca 2013 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zgodnie z wymogami MSR 34, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości załączonego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż jednostka począwszy od 1 stycznia 2013 roku przyjęła do stosowania wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, co zostało opisane w pkt. I informacji objaśniających do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przyjęcie powyższych zmian standardów spowodowało szereg zmian prezentacyjnych wynikających przede wszystkim ze zmiany metody konsolidacji jednostek współkontrolowanych. Do 31 grudnia 2012 jednostki współkontrolowane konsolidowane były metodą proporcjonalną, od 1 stycznia 2013 roku te jednostki są wyceniane metodą praw własności. Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wykazują dane za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 oraz stany na dzień 31.12.2012 roku w wartościach przed dokonaniem przekształceń.

Mariusz Kuciński
Biegły rewident nr 9802

PKF Audyt Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 - 695 Warszawa

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA JEDNOSTKI:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku dla skróconego rachunku zysków i strat, skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów, skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skróconego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2013 R.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	-	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	-	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	-	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Michał Kurzyński	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Audyt Sp. z o. o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE:

Według stanu na dzień 30.06.2013 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	49.182.446	4.918	9,40%	49.182.446	9,40%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	5.246	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze Quercus TFI SA	37.280.756	3.728	7,13%	37.280.756	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI SA	26.594.622	2.659	5,08%	26.594.622	5,08%
Jakub Szymański	27.204.016	2.720	5,20%	26.350.000	5,20%
Razem					

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE:

BBI Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej BBI Development SA. Na dzień 30.06.2013 w skład Grupy wchodzą, oprócz jednostki dominującej, następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	30.06.2013	31.12.2012
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8866%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**),(***)	35,5769%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	9,2284%	2,3922%
Immobila Fund SIF SICAV	37,8004%	n/d
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**),(***)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),(***)	35,0911%	35,0911%

(*) dotyczy udziałów Grupy
(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną do 31 grudnia 2012, metodą praw własności od 1 stycznia 2013
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

VIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 2/VI/2013 z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 sierpnia 2013 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
Przychody operacyjne	**8 369**	**4 044**
Przychody z działalności bieżącej	1 427	1 253
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 675	2 247
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	290	303
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	3 977	241
Koszty operacyjne	**4 476**	**4 169**
Amortyzacja	44	65
Zużycie materiałów i energii	104	109
Usługi obce	1 559	1 452
Podatki i opłaty	46	48
Wynagrodzenia	2 209	2 078
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	242	217
Pozostałe koszty rodzajowe	272	200
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***3 893***	***-125***
Pozostałe przychody operacyjne	3	11
Pozostałe koszty operacyjne	12	10
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***3 884***	***-124***
Przychody finansowe	12	200
Koszty finansowe	4 270	4 547
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-374***	***-4 471***
Podatek dochodowy	-219	298
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-155***	***-4 769***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-155***	***-4 769***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0**	**0**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
Zysk (strata) netto	***-155***	***-4 769***
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Suma dochodów całkowitych	***-155***	***-4 769***

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Aktywa trwałe	**212 802**	**203 212**
Rzeczowe aktywa trwałe	72	98
Wartoście niematerialne	292	299
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	212 256	202 633
Aktywa finansowe dostepne do sprzedaży		
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
Aktywa obrotowe	**64 015**	**68 724**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 491	1 886
Pozostałe należności	4 696	2 840
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pozostałe aktywa finansowe	52 779	62 930
Rozliczenia międzyokresowe	903	618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 146	450
AKTYWA RAZEM	**276 817**	**271 936**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

PASYWA	stan na 30.06.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Kapitał własny	**178 888**	**179 043**
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	133 097	143 161
Pozostałe kapitały	69 433	69 433
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-155	-10 064
Zobowiązanie długoterminowe	**58 043**	**67 762**
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	66 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 043	1 262
Zobowiązania krótkoterminowe	**39 886**	**25 131**
Kredyty i pożyczki	4 037	3 768
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 639	19 481
Zobowiązania handlowe	274	409
Pozostałe zobowiązania	303	357
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	547	1 032
Pozostałe rezerwy	86	84
PASYWA RAZEM	**276 817**	**271 936**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2013 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**0**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**0**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto		**-10 064**				**10 064**	0
Suma dochodów całkowitych						-155	-155
Kapitał własny na dzień 30.06.2013 r.	**52 308**	**133 097**	**0**	**69 433**	**-75 795**	**-155**	**178 888**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2012 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**		**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto					-5 049	**5 049**	0
Suma dochodów całkowitych						-4 769	-4 769
Kapitał własny na dzień 30.06.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-80 844**	**-4 769**	**184 338**

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:	**2 342**	**-21 305**
Zwroty udzielonych pożyczek	9 080	26
Odsetki otrzymane od pożyczek	3 081	0
Udzielenie pożyczek i zakup wierzytelności	-2 650	-10 945
Wydatki na aktywa finansowe	-11 200	-8 362
Uzyskane wpływy z wierzytelności	3 605	0
Otrzymane należności	2 278	1 104
Otrzymane dywidendy	3 814	1 847
Zwrot kaucji i wadiów	-32	0
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-2 882	-2 580
Wynajem powierzchni biurowej	-545	-341
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-424	-676
Pozostałe przepływy	-1 783	-1 378
Gotówka z działalności operacyjnej	**2 342**	**-21 305**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 342**	**-21 305**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**13**	**37**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	13	37
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-13**	**-37**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**21 865**	**34 792**
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792
Wydatki	**20 498**	**13 070**
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500
Odsetki	4 664	3 108
Inne wydatki finansowe	334	462
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**1 367**	**21 722**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**3 696**	**380**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**3 696**	**380**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2012 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

a) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy

b) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – Pożyczki rządowe

c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej"

e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów

f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"

g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

h) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)

i) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2013r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo Spółka skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne"

c) MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach"

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe"

e) Zmieniony MSR 28 „ Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalna i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy, instrumentów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2012 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2012 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

III. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

.

IV. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza sie istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

V. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółce nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VI. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

VII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd przy zastosowani MSR 34, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Spółki ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka nie widzi konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości akcji i udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2013 - 30.06.2013 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	**0**		**348**	**153**	**183**		**684**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***0***	***11***
- nabycia środków trwałych			11		0		11
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**359**	**153**	**183**	**0**	**695**
Umorzenie na dzień 01.01.2013			**271**	**152**	**163**	**0**	**586**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***30***	***0***	***7***	***0***	***37***
- amortyzacji			30	0	7		37
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**301**	**152**	**170**	**0**	**623**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**58**	**1**	**13**	**0**	**72**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2013-30.06.2013 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013				**115**	**264**	**20**		**399**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia							0	0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia								0
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**0**	**399**
Umorzenie na dzień 01.01.2013				**80**		**20**		**100**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	**7**	***0***	**7**
- amortyzacji						7		7
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**80**	**0**	**27**	**0**	**107**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013								**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących								0
- likwidacji lub sprzedaży								0
- inne								0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013	**0**	**0**	**0**	**35**	**264**	**-7**	**0**	**292**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013 r.
Nie występują
Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują

3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 30.06.2013 r.

Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Odpisy aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	101	0	101	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102	0	102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95	0	95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180	0	180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 979	-2 954	25	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042	0	50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	93 412	0	93 412	99,87%	99,87%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	4 950	0	4 950	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	0	29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	6 799	0	6 799	99,98%	99,98%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	0	26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	0	20	100,00%	100,00%	pełna
Immobilia Fund SIF SICAV	36	0	36	37,80%	37,80%	praw wlasności
Razem:	**215 210**	**-2 954**	**212 256**	**n/d**	**n/d**	

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych

Nie występują

4. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30.06.2013 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	**0**	**0**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	39 791	46 643
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	12 988	16 287
Razem	**52 779**	**62 930**

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2013		**39 791**				
Serenus Sp. z o.o.	7 665	10 613	15%	15%	2013-12-31	hipoteka
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	26 345	29 178	10-15%	10-15%		brak
Wg stanu na dzień 31.12.2012		**46 643**				
Serenus Sp. z o.o.	7 215	9 615	15%	15%	2013-12-31	hipoteka
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	30 725	37 028	10-15%	10-15%		brak

Wierzytelności

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów powiązanych	0	3 582
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów niepowiązanych	12 988	12 705
Razem wierzytelności	**12 988**	**16 287**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 988	16 287

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Należności krótkoterminowe	**1 491**	**1 886**
- od jednostek powiazanych	1 485	1 677
- od pozostałych jednostek	6	209
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności krótkoterminowe brutto	**1 532**	**1 927**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Nie występuje

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2013 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 485**	484	129	201	322	21	328
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**1 485**	**484**	**129**	**201**	**322**	**21**	**328**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**47**	0	3	0	0	3	41
odpisy akualizujące	**41**						41
nalezności netto	**6**	**0**	**3**	**0**	**0**	**3**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 532**	484	132	201	322	24	369
odpisy akualizujące	**41**	0	0	0	0	0	41
nalezności netto	**1 491**	**484**	**132**	**201**	**322**	**24**	**328**

7. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2013
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 116	618	-1 101	633
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 981	3 822	-4 664	3 139
Rezerwy na naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	53	405	-137	321
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 508	0	-887	621
Odpisy aktualizujące należności i udziały w innych jednostkach				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**6 658**	**4 845**	**-6 789**	**4 714**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 265**	**921**	**-1 290**	**896**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2013
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	4 241	290	-108	4 423
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 060	2 675	-5 954	5 781
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 301**	**2 965**	**-6 062**	**10 204**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 527**	**563**	**-1 152**	**1 939**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	896	1 265
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 939	2 527
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 043**	**-1 262**

8. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2013	31.12.2012
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	547	1 032
Razem, w tym:	**547**	**1 032**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	547	1 032

Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2013				**1 032**
Utworzenie rezerwy				547
Koszty wypłaconych świadczeń				1 007
Rozwiązanie rezerwy				25
Stan na 30.06.2013, w tym:	**0**	**0**	**0**	**547**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				547

9. Pozostałe rezerwy

	30.06.2013	31.12.2012
Rezerwa na przegląd / audyt	71	69
Pozostałe rezerwy	15	15
Razem, w tym:	**86**	**84**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	86	84

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2013			**84**	**84**
Utworzenie rezerwy			71	71
Wykorzystane			69	69
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 30.06.2013, w tym:	**0**	**0**	**86**	**86**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			86	86

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku.

XI. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2013	31.12.2012
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie		8 821
Obligacje 3-letnie	91 639	77 160
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**91 639**	**85 981**
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 639	19 481

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2013 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2011	31 500	2011-02-23	2014-02-21
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2012-01-13	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2012-02-23	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2013	22 000	2013-02-20	2016-02-22

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie wystąpiła

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Nie występują

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Należności z tytułu udzielonych pożyczek (*)		Zobowiązania z tytułu otrzynych pożyczek	
	30.06		30.06		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
BBI Investment SA			18	18								
Jednostki zależne:												
Realty 2 Management Sp. z o.o.	6	6			0	0	0	0				
Realty 3 Management Sp. z o.o.	6	6			0	0	0	0				
Realty 4 Management Sp. z o.o.	6	6			0	0	0	0				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	6	85			5	89	5	67				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	6	6			0	0	0	0				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	81	68			37	37	0	0	1 009	15 810		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	325	282	46		183	189	0	6	1	1		
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	16	16			7	16	1	10				
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	106	106			51	51	0	0	28 168	20 325		
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	61	59			66	67	34	35				
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	51	51		12	419	329	419	0				
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	162	15			472	222	446					
Wspólne przedsięwzięcia w których jednostka dominująca jest wspólnikiem							0					
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	104	104			53	53	0	0		26	4 037	
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3			0	0	0	0				
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	3	3			0	0	0	0		2 173		
Nowy Plac Unii SA	468	378			192	288	96	192				
Zarząd Spółek Grupy												
Imię i nazwisko												
Imię i nazwisko												

Użyte skróty w nazwach podmiotów powiązanych oznaczają:

R2M Sp. z o.o. – Realty 2 Management Sp.z o.o.

R3M Sp. z o.o. – Realty 3 Management Sp.z o.o.

R4M Sp. z o.o. – Realty 4 Management Sp.z o.o.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje z udziałem Zarządu ani z pozostałymi członkami kadry kierowniczej.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Nie wystąpiły.

Inne transakcje z udziałem członków Rady Nadzorczej

Nie wystąpiły.

XIV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIU

Nie występują.

XV. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	**34 740**	**34 740**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)				
Pożyczki udzielone i należności własne	63 112	68 106	63 112	68 106
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania finansowe	92 216	86 747	92 216	86 747

Na dzień 30.06.2013 r. Spółka nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.
Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań
Poziom 2 - pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą
Poziom 3 - metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej. Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się

obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań.

W okresie zakończonym 30.06.2013 r. nie miały miejsce przesunięcia między poziomami 1 i 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

24 kwietnia 2013 Spółka objęła 36.364 akcje spółki Immobilia Fund SIF SICAV, zarejestrowanej w Luksemburgu poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci 36.364 posiadanych akcji spółki współkontrolowanej, Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.

XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 31 lipca 2013 została zarejestrowana zmiana nazwy spółki (poprzednio: BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A.)

W ocenie Spółki nie wystąpiły inne zdarzenia po dacie bilansu które byłyby istotne i wymagały prezentacji w niniejszym sprawozdaniu.

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r..

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development S.A. (dalej : „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do jednostkowego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2013 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259).

WARSZAWA, 30 SIERPNIA 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. 3

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego 3

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 4

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta 5

4.1 Powołanie członków Zarządu na kolejną kadencję 5

4.2 Wybór biegłego rewidenta 5

4.3 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 5

4.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 6

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 6

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 7

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

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 9

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 9

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 9

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych .. 9

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 9

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta 12

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 12

15 Istotni akcjonariusze 12

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 13

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 13

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 14

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 14

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta 14

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta 14

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2013 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 14

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza 15

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

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

a) ustawie z dnia 29 września 1994r, o rachunkowości (Dz. U. z 2002r Nr 76 poz. 694, z późn. zm),
b) Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 18 października 2005 r. (Dz.U. Nr 209, poz. 1743)
c) Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34,

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

a) poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Aktywa Spółki na 30 czerwca 2013 roku wynosiły 276.817 tys. zł (63.942 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 178.888 tys. zł (41.321 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Emitent zamknął zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 3.884 tys. zł (922 tys. euro) i stratą netto w kwocie 155 tys. zł (37 tys. euro)
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2013 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z inwestycji, w tym z wyceny wierzytelności i odsetek od pożyczek	2.965	704
Koszty działalności operacyjnej	3.977	944
Koszty finansowe	4.270	1.013

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2013 roku wynosiły 4.146 tys. zł (958 tys. €), co stanowiło 0,35 % aktywów Emitenta.

Struktura aktywów Funduszu na podane dni:	30.06.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	212 256	76,68%	202 633	74,51%
Pozostałe aktywa trwałe	546	0,20%	579	0,21%
Razem aktywa trwałe	**212 802**	**76,87%**	**203 212**	**74,73%**
Należności handlowe i pozostałe	6 187	2,24%	4 726	1,74%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	52 779	19,07%	62 930	23,14%
Środki pieniężne	4 146	1,50%	450	0,17%
Pozostałe aktywa obrotowe	903	0,33%	618	0,23%
Razem aktywa obrotowe	**64 015**	**23,13%**	**68 724**	**25,27%**
Aktywa razem	**276 817**	**100,00%**	**271 936**	**100,00%**

Struktura pasywów Funduszu na podane dni:	30.06.2013	Udział w pasywach	31.12.2012	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	18,90%	52 308	19,24%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	133 097	48,08%	143 161	52,65%
Pozostałe kapitały	69 433	25,08%	69 433	25,53%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-75 950	-27,44%	-85 859	-31,57%
Razem kapitały własne	**178 888**	**64,62%**	**179 043**	**65,84%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 000	20,59%	66 500	24,45%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 043	0,38%	1 262	0,46%
Razem zobowiązania długoterminowe	**58 043**	**20,97%**	**67 762**	**24,92%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	34 639	12,51%	19 481	7,16%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	577	0,21%	766	0,28%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 670	1,69%	4 884	1,80%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**39 886**	**14,41%**	**25 131**	**9,24%**
Pasywa razem	**276 817**	**100,00%**	**271 936**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

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

a) 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,

b) 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

c) 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

d) 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

f) 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 523.078.250 (pięćset dwadzieścia trzy miliony siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt).
Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

4.1 Powołanie członków Zarządu na kolejną kadencję

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem IX kadencji Zarządu podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu na kolejną, X kadencję w składzie:
Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

4.2 Wybór biegłego rewidenta

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

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

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

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 21 sierpnia 2013 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

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

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

W dniu 22 lutego 2013 r. Spółka dokonała wykupu następujących zapadających obligacji wyemitowanych przez Spółkę:
a) 700 (siedmiuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2010 roku, oznaczonych jako seria BBD220213OO01, zdematerializowanych, nie będących

przedmiotem obrotu zorganizowanego, o łącznej wartości nominalnej 7.000.000 (siedem milionów) złotych.

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

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

Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 15.500.000 złotych (co odpowiada kwocie 10.000 zł przypadającej na jedną, podlegającą wykupowi Obligację), przy czym w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2013 roku.

4.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

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

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

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

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

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

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

a) koncentracja na projektach atrakcyjnych ekonomicznie lecz złożonych proceduralnie oraz wymagających dodatkowego know–how w zakresie prac administracyjno przygotowawczych, w szczególności w najlepszych lokalizacjach warszawskich - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
b) projekty biurowe, handlowe, mieszkaniowe (z przeważeniem w kierunku projektów biurowo-handlowych), jak również przedsięwzięcia łączące powyższe funkcje w rozmaitych proporcjach,
c) projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,

d) dzięki koncentracji na projektach „trudnych" możliwość uzyskania niższej ceny nabycia lub uniknięcie konkurencji, oraz możliwość wykorzystania posiadanych kompetencji w zakresie skutecznego przeprowadzania trudnych projektów dla osiągnięcia wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
e) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów - w tym tworzenia wspólnych przedsięwzięć - dzięki doświadczeniu, reputacji, i relacji na rynku warszawskim,
f) przedsięwzięcia realizowane samodzielnie, jak również wspólnie z partnerami zewnętrznymi
g) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym.

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

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

W pierwszym półroczu 2013 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Z uwagi na strategię Funduszu realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy:

a) Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W

takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
e) Ryzyko 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.
f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
h) Ryzyko wyceny - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

pozyskiwanie nowego finansowania będzie wymagało ustanawiania zabezpieczeń na skalę większą, niż miało to miejsce dotychczas.

Aktualnie opublikowane wskaźniki dotyczące sprzedaży wybranych deweloperów pozwalają jednak na ostrożne założenie, iż rok 2013, pod względem dostępności finansowania zewnętrznego, będzie dla branży deweloperskiej łatwiejszy. Większość deweloperów notowanych na rynku publicznym odnotowała wzrost sprzedaży. Zmniejszył się także nieco średni czas wyprzedaży oferty. Dane te należy jednak analizować ostrożnie, mając na uwadze zasadniczy spadek czynników charakteryzujących branżę w ogólności. W okresie styczeń-czerwiec 2013 roku oddano do użytkowania 68.5 tys. mieszkań, czyli jedynie o 1.0% więcej niż w analogicznym okresie 2012 roku, kiedy przybyło ich 67.8 tys. W tym samym czasie ogólna liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła 67.8 tys. (-22.9% r/r). Jeśli chodzi o mieszkania budowane w celach sprzedaży, liczba oddań w pierwszym półroczu 2013 roku była niższa o 5.3% w ujęciu rocznym i wyniosła 25.2 tys., natomiast liczba pozwoleń na budowę wyniosła 27.4 tys. (-31.3% r/r). Liczba rozpoczętych budów w okresie styczeń-czerwiec 2013 roku wyniosła 59.0 tys. (-26.9% r/r) ogółem oraz 21.0 tys. (-39.5% r/r) w przypadku lokali na sprzedaż. Powyższe dane świadczą w sposób jednoznaczny o „zamrażaniu" inwestycji przez deweloperów i koncentrowaniu się na sprzedaży projektów już istniejących lub będących w trakcie realizacji.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.3. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A.. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

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

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej

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

- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 100%-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 100%-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,88 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 100%-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 75,44%-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.
- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA posiada aktualnie 35,09 % 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 Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

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

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 35,09%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,23 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2013	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2012
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8866%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1 SK	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	37,8 %	
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	Warszawa	37,8 %	37,8 %

Nowy Plac Unii SA	Warszawa	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	35,5769%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	9,2284%	2,3922%

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

Podstawową zmianą, jaka zaszła w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta jest utworzenie spółki akcyjnej prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, do której Emitent wniósł w kwietniu 2013 roku akcje posiadane uprzednio w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie. W wyniku tego zdarzenia spółka Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. przestała być spółką bezpośrednio współkontrolowaną przez Emitenta, zaś podmiotem bezpośrednio współkontrolowanym stała się spółka IMMOBILIA FUND SICAV SIF.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2013 r.

15 Istotni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za 2012 rok (tj. na 21 marca 2013 roku), byli:

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

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

Tym samym, według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (30 sierpnia 2013 r.), są:

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2013 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
Zarząd(*)				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	480	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	294	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	255	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	225
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	129	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	351
RAZEM:		**1.638**		**576**
(*) podane kwoty uwzględniają wypłatę premii za 2012 rok				
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Paweł Turno	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	24	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	18	1 stycznia 2013 – 30 czerwca 2013	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

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

Imię i nazwisko	Na dzień 30.08.2013	Na dzień 21.03.2013
Osoby zarządzające		

Michał Skotnicki	7.839.634	7.839.634
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.936.962	14.936.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.936.962	14.936.962

Osoby Nadzorujące

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

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,*

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

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta

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

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta.

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

W dniu 13 sierpnia 2013 roku Emitent zawarł z L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji, Cypr (dalej „Inwestor") oraz z Liebrecht & Wood Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „L&W")

przedwstępną umowę inwestycyjną („Preliminary Investment Agreement", dalej: „PIA"), dotyczącą wspólnej z Inwestorem realizacji części biuro - handlowej przedsięwzięcia deweloperskiego KONESER (dalej: „Projekt", „Kwartał Centralny" lub „Wspólne Przedsięwzięcie"), obecnie prowadzonego przez spółkę zależną Emitenta Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej: „PD6"). Wraz z PIA ustalone zostały także warunki szeregu umów towarzyszących PIA, w szczególności dotyczących obsługi i zarządzania Projektem oraz warunków harmonogramu i warunków sprzedaży Kwartału Centralnego po jego zakończeniu.

Szczegółowy opis tego zdarzenia znajduje się w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, które stanowi załącznik do skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

BBI Development Spółka Akcyjna

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 - 695 Warszawa
tel. +48 (22) 560 76 50
fax. +48 (22) 560 76 63
audyt@pkfpolska.pl
www.pkfpolska.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka Akcyjna

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji majątkowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku oraz dane objaśniające.

Zarząd BBI Development Spółka Akcyjna jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34"), jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania przeglądu sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki".

Zgodnie ze standardami stanowiącymi podstawę przeglądu, nasze procedury obejmują wykorzystanie informacji uzyskanych przede wszystkim od kierownictwa jak również osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość BBI Development Spółka Akcyjna, wgląd w księgi rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej BBI Development Spółka Akcyjna na dzień 30 czerwca 2013 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zgodnie z wymogami MSR 34, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych

Mariusz Kuciński
Biegły rewident nr 9802

PKF Audyt Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 30 sierpnia 2013 r.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875