☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2013

kwartał / rok

(zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)

za 3 kwartał roku obrotowego 2013 obejmujący okres od 2013-01-01 do 2013-09-30
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2013-11-14

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)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30
I. Przychody operacyjne	58 542	51 959	13 862	12 387
II. Koszty operacyjne	(48 837)	(43 032)	(11 564)	(10 258)
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 705	8 927	2 298	2 128
IV. Zysk (strata) netto za okres	1 939	2 365	459	564
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
V. - podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 375)	(3 693)	(799)	(880)
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(234)	(866)	(55)	(206)
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 956	2 006	2 121	478
IX. Przepływy pieniężne netto	5 347	(2 553)	1 266	(609)
X. Aktywa, razem	508 792	563 603	120 673	137 861
XI. Aktywa obrotowe	282 328	278 569	66 961	68 140
XII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 679	12 398	3 719	3 033
XIII. Kapitał własny, razem	265 637	263 872	63 002	64 545
XIV. Zobowiązania, razem	243 155	299 731	57 670	73 316
XV. Zobowiązania długoterminowe	106 113	159 040	25 167	38 902
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	137 042	140 691	32 503	34 414
XVII. Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
XVIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,51	0,50	0,12	0,12

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 3 kwartału 2013 oraz na koniec 3 kwartału 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2231 i 4,1948 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 września 2013 i 31 grudnia 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2163 i 4,0882 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej 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 bieżącego kwartału i 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
GK SF MSSF 30 09 2013.pdf	Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy BBID na 30.09.2013
Informacja_dodatkowa_q3 2013.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego na 30.09.2013

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2013-11-14	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2013-11-14	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2013-11-14	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2013-11-14	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2013-11-14	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2013-05-15	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI DEVELOPMENT S.A.

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2013 roku

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Emitent)**
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:

Jednostka dominująca, czyli 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 września 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 września 2012 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym. Z uwagi na zmianę metody konsolidacji jednostek współkontrolowanych dodatkowo zostały również zaprezentowane dane porównawcze po przekształceniu. Dodatkowe wyjaśnienie zaprezentowane jest w pkt. I Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 30.09.2013 r.:

Zarząd:

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

V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej:

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej.

VI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2013 roku.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	58 542	51 959	13 862	12 387
Koszty operacyjne	(48 837)	(43 032)	(11 564)	(10 258)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 705	8 927	2 298	2 128
Zysk (strata) netto za okres	1 939	2 365	459	564
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 375)	(3 693)	(799)	(880)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(234)	(866)	(55)	(206)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 956	2 006	2 121	478
Przepływy pieniężne netto	5 347	(2 553)	1 266	(609)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	stan na 30.09.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.	stan na 30.09.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	508 792	563 603	120 673	137 861
Aktywa obrotowe	282 328	278 569	66 961	68 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 679	12 398	3 719	3 033
Kapitał własny, razem	265 637	263 872	63 002	64 545
Zobowiązania, razem	243 155	299 731	57 670	73 316
Zobowiązania długoterminowe	106 113	159 040	25 167	38 902
Zobowiązania krótkoterminowe	137 042	140 691	32 503	34 414
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,51	0,50	0,12	0,12

Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	niebadane
Przychody operacyjne	**58 542**	**44 205**	**51 959**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	840	1 074	1 074
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	426	428	428
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	15 388	16 814	0
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	13 224
Przychody ze sprzedaży wyrobów	14 509	1 703	12 818
Przychody ze świadczonych usług	27 379	24 186	24 415
Koszty operacyjne	**48 837**	**35 512**	**43 032**
Amortyzacja	409	263	264
Zużycie materiałów i energii	940	1 090	1 298
Usługi obce	25 994	25 167	25 630
Podatki i opłaty	245	222	244
Wynagrodzenia	5 990	5 347	5 491
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	710	645	651
Pozostałe koszty rodzajowe	1 378	1 291	1 390
Wartość sprzedanych wyrobów	13 171	1 487	8 064
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***9 705***	***8 693***	***8 927***
Pozostałe przychody operacyjne	117	24	24
Pozostałe koszty operacyjne	371	385	385
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***9 451***	***8 332***	***8 566***
Przychody finansowe	224	870	933
Koszty finansowe	4 097	3 406	3 474
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***5 578***	***5 796***	***6 025***
Podatek dochodowy	3 639	3 623	3 660
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 939***	***2 173***	***2 365***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0
Zysk (strata) netto	***1 939***	***2 173***	***2 365***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**1 939**	**2 173**	**2 365**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	niebadane
Zysk (strata) netto	***1 939***	***2 173***	***2 365***
Inne całkowite dochody netto	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 939***	***2 173***	***2 365***
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**1 939**	**2 173**	**2 365**

Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	niebadane
Przychody operacyjne	**20 522**	**11 054**	**15 756**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	292	350	350
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	143	143	143
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	6 539	4 722	0
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-1 799
Przychody ze sprzedaży wyrobów	4 992	0	11 115
Przychody ze świadczonych usług	8 556	5 839	5 947
Koszty operacyjne	**16 333**	**8 053**	**14 799**
Amortyzacja	148	133	133
Zużycie materiałów i energii	185	215	295
Usługi obce	8 706	5 383	5 498
Podatki i opłaty	89	77	80
Wynagrodzenia	2 044	1 776	1 823
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	207	196	198
Pozostałe koszty rodzajowe	355	273	195
Wartość sprzedanych wyrobów	4 599	0	6 577
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***4 189***	***3 001***	***957***
Pozostałe przychody operacyjne	56	10	10
Pozostałe koszty operacyjne	156	96	95
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***4 089***	***2 915***	***872***
Przychody finansowe	141	298	326
Koszty finansowe	929	1 279	1 274
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***3 301***	***1 934***	***-76***
Podatek dochodowy	2 118	3 067	309
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 183***	***-1 133***	***-385***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0
Zysk (strata) netto	***1 183***	***-1 133***	***-385***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**1 183**	**-1 133**	**-385**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	niebadane
Zysk (strata) netto	***1 183***	***-1 133***	***-385***
Inne całkowite dochody netto	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 183***	***-1 133***	***-385***
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**1 183**	**-1 133**	**-385**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	
Aktywa trwałe	**226 464**	**221 645**	**285 034**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 334	11 115	11 117
Wartości niematerialne	269	309	309
Wartość firmy	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	234 897
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	187 409	173 338	0
Pozostałe aktywa finansowe	1 939	3 400	3 400
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 356	2 099	2 099
Pozostałe aktywa trwałe	0	7 227	9 237
Aktywa obrotowe	**282 328**	**265 421**	**278 569**
Zapasy	229 530	227 514	231 762
Należności handlowe	558	3 685	4 250
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	277	277
Pozostałe należności	10 583	1 120	6 701
Pozostałe aktywa finansowe	25 257	21 858	22 337
Rozliczenia międzyokresowe	721	635	844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 679	10 332	12 398
AKTYWA RAZEM	**508 792**	**487 066**	**563 603**

PASYWA	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	
Kapitały własne	**265 637**	**263 420**	**263 872**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***255 028***	***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	-74 968	-74 794	-74 794
Wynik finansowy bieżącego okresu	1 939	1 755	2 207
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	***10 609***	***10 609***	***10 609***
Zobowiązania długoterminowe	**106 113**	**104 111**	**159 040**
Kredyty i pożyczki	23 768	6 830	51 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 031	66 554	66 554
Inne zobowiązania długoterminowe	38	7 280	18 007
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 127	23 281	22 940
Pozostałe rezerwy	149	166	166
Zobowiązania krótkoterminowe	**137 042**	**119 535**	**140 691**
Kredyty i pożyczki	76 004	74 194	77 174
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 369	19 553	19 553
Zobowiązania handlowe	10 640	10 716	26 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	68	25	25
Pozostałe zobowiązania	8 454	1 047	1 441
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 395	10 046	11 025
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	801	1 257	1 257
Pozostałe rezerwy	1 311	2 697	4 184
PASYWA RAZEM	**508 792**	**487 066**	**563 603**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w 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
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2013								
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**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego			**2 207**		**-2 207**	0	0	0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				277		277		277
Suma dochodów całkowitych					1 939	1 939	0	1 939
Kapitał własny na dzień 30.09.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 968**	**1 939**	**255 028**	**10 609**	**265 637**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2012								
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
Korekty z tyt. błędów podstawowych						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 wyik netto roku ubiegłego				**15 817**	**-15 817**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				**-11**		-11		-11
Korekty ze zmian wynikających w grupie				-620		-620		-620
Suma dochodów całkowitych					2 365	2 365		2 365
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-60 393**	**2 365**	**252 247**	**10 609**	**262 856**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Nakłady na projekty deweloperskie	-13 524	-11 151	-18 551
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-20 101	-20 157	-20 157
Udzielone pożyczki	-575	-3 454	-3 836
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	713	708
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	5 000	4 952
Wpływy ze zwrotu VAT	-270	1 405	7 344
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	43 976	43 921	49 623
Otrzymane dywidendy	3 973	0	0
Zwrot kaucji i wadiów	-311	-432	-432
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-6 561	-5 924	-6 068
Wynajem powierzchni biurowej	-632	-545	-545
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-8 684	-13 659	-15 948
Gotówka z działalności operacyjnej	**-2 709**	**-4 283**	**-2 910**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-666	-783	-783
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-3 375**	**-5 066**	**-3 693**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy	**0**	**0**	**0**
Wydatki	**234**	**404**	**866**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	223	404	404
Wydatki na aktywa finansowe	11	0	0
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana udziałów w konsolidowane spółce	0	0	462
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-234**	**-404**	**-866**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy	**56 357**	**40 910**	**41 278**
Kredyty i pożyczki	34 492	6 118	6 486
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792	34 792
Wydatki	**47 401**	**34 690**	**39 272**
Spłaty kredytów i pożyczek	18 525	12 518	16 904
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500	9 500
Odsetki	13 042	12 209	12 405
Inne wydatki finansowe	334	463	463
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**8 956**	**6 220**	**2 006**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**5 347**	**750**	**-2 553**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**5 347**	**750**	**-2 553**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-62	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**10 332**	**8 015**	**13 022**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**15 679**	**8 764**	**10 469**

Śródroczny jednostkowy skrócony rachunek zysków i strat Emitenta za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
Przychody operacyjne	**10 669**	**6 244**
Przychody z działalności bieżącej	2 295	1 919
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 963	3 628
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	434	456
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	3 977	241
Koszty operacyjne	**6 592**	**6 014**
Amortyzacja	61	65
Zużycie materiałów i energii	165	168
Usługi obce	2 271	2 071
Podatki i opłaty	78	68
Wynagrodzenia	3 350	3 089
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	322	291
Pozostałe koszty rodzajowe	345	262
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***4 077***	***230***
Pozostałe przychody operacyjne	5	13
Pozostałe koszty operacyjne	12	10
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***4 070***	***233***
Przychody finansowe	16	189
Koszty finansowe	6 827	6 979
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 741***	***-6 557***
Podatek dochodowy	191	893
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 932***	***-7 450***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	*0*	*0*
Zysk (strata) netto	***-2 932***	***-7 450***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0**	**0**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta za okres 9 miesięcy

	za okres 01.01.2013 - 30.09.2013	za okres 01.01.2012 - 30.09.2012
Zysk (strata) netto	***-2 932***	***-7 450***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 932***	***-7 450***

Śródroczny jednostkowy skrócony rachunek zysków i strat Emitenta za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013
Przychody operacyjne	**2 300**	**2 200**
Przychody z działalności bieżącej	868	666
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 288	1 381
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	144	153
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszty operacyjne	**2 116**	**1 845**
Amortyzacja	17	0
Zużycie materiałów i energii	61	59
Usługi obce	712	619
Podatki i opłaty	32	20
Wynagrodzenia	1 141	1 011
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80	74
Pozostałe koszty rodzajowe	73	62
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***184***	***355***
Pozostałe przychody operacyjne	2	2
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***186***	***357***
Przychody finansowe	4	-11
Koszty finansowe	2 557	2 432
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 367***	***-2 086***
Podatek dochodowy	410	595
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 777***	***-2 681***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	*0*	*0*
Zysk (strata) netto	***-2 777***	***-2 681***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0**	**0**

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012
Zysk (strata) netto	***-2 777***	***-2 681***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 777***	***-2 681***

Śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Emitenta

AKTYWA	stan na 30.09.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Aktywa trwałe	**220 285**	**203 212**
Rzeczowe aktywa trwałe	58	98
Wartoście niematerialne	289	299
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	219 756	202 633
Aktywa obrotowe	**62 671**	**68 724**
Należności handlowe	1 873	1 886
Pozostałe należności	6 291	2 840
Pozostałe aktywa finansowe	53 445	62 930
Rozliczenia międzyokresowe	802	618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	260	450
AKTYWA RAZEM	**282 956**	**271 936**

PASYWA	stan na 30.09.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Kapitał własny	**176 111**	**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	-2 932	-10 064
Zobowiązanie długoterminowe	**58 453**	**67 762**
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	66 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 453	1 262
Zobowiązania krótkoterminowe	**48 392**	**25 131**
Kredyty i pożyczki	14 618	3 768
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 343	19 481
Zobowiązania handlowe	230	409
Pozostałe zobowiązania	321	357
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	822	1 032
Pozostałe rezerwy	58	84
PASYWA RAZEM	**282 956**	**271 936**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Emitenta

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2013 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						-2 932	-2 932
Kapitał własny na dzień 30.09.2013 r.	**52 308**	**133 097**	**0**	**69 433**	**-75 795**	**-2 932**	**176 111**
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2012 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						-7 450	-7 450
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-80 844**	**-7 450**	**181 657**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Emitenta

	za okres 01.01.2013 - 30.09.2013	za okres 01.01.2012 - 30.09.2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zwroty udzielonych pożyczek	9 080	5 025
Odsetki otrzymane od pożyczek	4 091	713
Udzielenie pożyczek i zakup wierzytelności	-2 895	-12 215
Wydatki na aktywa finansowe	-20 495	-10 687
Uzyskane wpływy z wierzytelności	3 605	
Otrzymane należności	2 969	1 952
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	17	189
Otrzymane dywidendy	3 974	
Zwrot kaucji i wadiów	-32	-28
Wpływy ze zwrotu VAT	41	
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-3 814	-3 386
Wynajem powierzchni biurowej	-715	-545
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-657	-807
Pozostałe przepływy	-2 537	-2 121
Gotówka z działalności operacyjnej	**-7 368**	**-21 910**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-7 368**	**-21 910**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**2 061**
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 061
Wydatki	**13**	**155**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	13	155
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-13**	**1 906**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**36 565**	**36 792**
Kredyty i pożyczki	14 700	2 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792
Wydatki	**29 374**	**17 930**
Spłaty kredytów i pożyczek	4 430	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500
Odsetki	9 110	7 968
Inne wydatki finansowe	334	462
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**7 191**	**18 862**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-190**	**-1 142**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-190**	**-1 142**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**450**	**3 194**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**260**	**2 052**

Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2013 – 30.09.2013

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2013		Działalność kontynuowana							Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Foksal (*)	Supersam (*)	Koneser	Szczecin Sienno	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz	0	0	686	14 518	19 412	1 584	4	2 406	38 610
	Sprzedaż między segmentami	0	0	749	0	72	3 913	5 050	-6 506	3 278
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych	Sprzedaż na zewnątrz	1 828	13 549	0	0	0	0	11	0	15 388
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-579**	**-4**	**14**	**-685**	**-2 240**	**4 588**	**1 094**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	51	0	4 616	-3 401	1 266
Pozostałe przychody, w tym finansowe		0	0	86	13	49	3	190	0	341
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**126 461**	**107 225**	**17 571**	**6 034**	**386 814**	**-135 313**	**508 792**
Aktywa segmentu				126 461	107 225	17 571	6 034	386 814	-135 313	**508 792**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**31 791**	**71 457**	**16 474**	**3 663**	**129 892**	**0**	**243 399**
Zobowiązania segmentu				31 791	71 457	16 474	3 663	129 892	-9 878	243 399
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 30.09.2013 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

Informacja o udziale Grupy w aktywach netto i wyniku netto spółek współkontrolowanych, konsolidowanych od 1 stycznia 2013 roku metodą praw własności

Skrócona nazwa podmiotu	Udział w w aktywach netto na 31.12.2012	Udział w wyniku za 3 kwartały 2013	Korekty konsolidacyjne	Udział w w aktywach netto na 30.09.2013
Nowy Plac Unii S.A.	167 768	13 548	-390	180 927
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	4 576	1 828	-3 977	2 428
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	12	9	0	21
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SKA	982	2	3 049	4 033
Razem	**173 338**	**15 388**	**-1 318**	**187 409**

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności.

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 września 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 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 przekształceniu:

- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012
- dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2012

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

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, 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.

.

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 skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończące się 30 września 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w ogólnej liczbie głosów (w %)	
		30.09.2013	31.12.2012
BBI Development NFI SA	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	pełna	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	pełna	99,8951%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,4386%	75,4386%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	(*)	34,9515%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	(*)	9,2284%	2,4%
Immobilia Fund SICAV	metoda praw własności	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% (*)

(*) do 31 grudnia 2012 konsolidacja proporcjonalna, od 1 stycznia 2013 konsolidacja metodą praw własności
(**) Podany udział nie uwzględnia głosów wynikających z umowy odkupienia akcji NPU SA.

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 30 września 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. 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 września 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.

Warszawa, dnia 14 listopada 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu Emitenta:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU

ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

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

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2013 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

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

1. poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
   - na dzień 30 września 2013 roku: 4,2163
   - na dzień 31 grudnia 2012 roku: 4,0882

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 roku: 4,2231
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 roku: 4,1948

I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy 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 99,89 %-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 (metodą praw własności) objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. posiada aktualnie 35,0911% 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 wyżej wymienionym funduszem objął 36.364 akcje imienne funduszu wnosząc do niego wkład niepieniężny w postaci 36.364 akcji imiennych spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie o wartości nominalnej 36.364 zł. Fundusz IMMOBILIA jest jednostką współkontrolowaną Emitenta z uwagi na okoliczność, iż na dzień 30.06.2013 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 36.364 z 96.189 akcji Funduszu IMMOBILIA, co stanowi 37,80% udział w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu tego podmiotu. Ponadto, przez Emitenta powołany jest jeden z dwóch członków zarządu klasy A oraz dwóch z trzech członków Rady Inwestorów Funduszu IMMOBILIA, zatwierdzającej jego wszelkie decyzje inwestycyjne.

Z uwagi na okoliczność, iż Fundusz IMMOBILIA posiada także 37,80%-owy udział kapitałowy w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A., także ta ostatnia spółka objęta jest konsolidacją metodą praw własności.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,23 %-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 30 września 2013 roku i 30 czerwca 2013 obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.09.2013	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2013
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 sp.k.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.	Warszawa	99,8951%	99,8866%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	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	37,8004 %	37,8 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	Warszawa	37,8004 %	37,8 %
Nowy Plac Unii S.A.	Warszawa	35,0911%	35,0911%

Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	34,9515%	34,9515%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	9,2284%	9,2284%

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

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

- **BBI Development S.A.**

W dniu 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. Jeśli pomimo spełnienia wszystkich warunków zastrzeżonych przez Strony, Emitent nie zawrze umowy inwestycyjnej, Inwestor będzie uprawniony do wypowiedzenia PIA, co skutkować będzie koniecznością zwrotu pożyczek udzielonych przez Inwestora, a może także skutkować koniecznością zapłaty 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. Stosownie do postanowień tychże umów w dniach 4 września 2013 oraz 10 września 2013 roku dokonano odpowiednich zmian w Rejestrze Zastawów. Łącznie, na rzecz Inwestora, na zabezpieczenie roszczeń Inwestora ze wskazanej powyżej umowy pożyczki z dnia 18 stycznia 2013 roku, ustanowiono trzy zastawy rejestrowe: jeden zastaw rejestrowy na przyszłej wierzytelności pieniężnej przysługującej PD 5 wobec Inwestora (do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 16 mln Euro) oraz dwa zastawy rejestrowe obejmujące łącznie 33.540.817 akcji niezdematerializowanych, imiennych spółki NPU, dających PD5 21,64%-owy udział w kapitale zakładowym spółki NPU o łącznej wartości nominalnej 33.540.817 PLN. Wartość ewidencyjna akcji NPU, będących przedmiotem zastawów, w księgach rachunkowych PD5, wynosi 33.574.357,82 PLN, zaś każdy z zastawów ustanowiono do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 16 mln Euro.

- **Nowy Plac Unii**

W dniu 4 października 2013 roku Emitent otrzymał decyzję nr IIOT/344/U/2013 z dnia 2 października 2013 r., udzielająca spółce celowej tj. Nowy Plac Unii S.A. pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego biurowo-handlowo-usługowego (z elementami zagospodarowania terenu) Plac Unii przy ulicy Puławskiej 2 w Warszawie. Opisana powyżej decyzja opatrzona została klauzulą wykonalności.

Centrum Plac Unii zostało otwarte 12 października 2013 roku.

III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	stan na 30.09.2013 r.	**stan na 31.12.2012 r.**	**stan na 30.09.2013 r.**	**stan na 31.12.2012 r.**
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	508 792	563 603	120 673	137 861
Aktywa obrotowe	282 328	278 569	66 961	68 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 679	12 398	3 719	3 033
Kapitał własny, razem	265 637	263 872	63 002	64 545
Zobowiązania, razem	243 155	299 731	57 670	73 316
Zobowiązania długoterminowe	106 113	159 040	25 167	38 902
Zobowiązania krótkoterminowe	137 042	140 691	32 503	34 414
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,51	0,50	0,12	0,12

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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	58 542	51 959	13 862	12 387
Koszty operacyjne	(48 837)	(43 032)	(11 564)	(10 258)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 705	8 927	2 298	2 128
Zysk (strata) netto za okres	1 939	2 365	459	564
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 375)	(3 693)	(799)	(880)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(234)	(866)	(55)	(206)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 956	2 006	2 121	478
Przepływy pieniężne netto	5 347	(2 553)	1 266	(609)

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

W trzecim kwartale 2013 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W III kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego nieznacznym zmianom uległ udział kapitałowy Grypy Kapitałowej Emitenta w niektórych spółkach celowych. Zmiany te były wynikiem wniesienia przez Emitenta nowych wkładów do spółek celowych.

Udział Emitenta oraz Grupy w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 30 września 2013 r. jest wykazany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz w Informacji dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego w obrębie Grupy Kapitałowej nie miały miejsca połączenia, przejęcia, sprzedaż, podział, restrukturyzacja oraz zaniechanie działalności jednostek wchodzących w Skład Grupy.

VI. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała prognoz wyników.

IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, stan akcjonariatu posiadającego bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ BBI Development S.A. przedstawia się w sposób następujący:

1. Stan na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2013 roku

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

2. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2013 roku

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
Pioneer FIO	52.630.376	10,06	10,06
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08

* udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI S.A. obejmuje także udział Pioneer FIO, podany w wierszu poniżej. Łączny udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI podano na podstawie zawiadomień z poprzednich okresów sprawozdawczych. W dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.

X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2013 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2013 rok, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	30.08.2013	14.11.2013
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	7.839.634	7.839.634
Piotr Litwiński*	-	-
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	9.290.309
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.*

W dniu 7 i 22 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienia w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Pawła Turno, o dokonanych przez niego transakcji nabycia 680.000 sztuk akcji Spółki po cenie 0,37 zł za akcję (7.10.2013 r.) oraz nabycia 640.000 sztuk akcji Emitenta po cenie 0,40 zł za akcję (22.10.2013 r.). Transakcje zawarto jako transakcje pakietowe.

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2013 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development S.A.

XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

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

XIII. Informacja o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.

W trzecim kwartale 2013 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, stanowiące co najmniej 10% kapitałów własnych.

XIV Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w niniejszym dokumencie oraz w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

a) oddanie w październiku 2013 r. do użytkowania głównego projektu Grupy, jakim jest kompleks biurowo handlowy Plac Unii przy ul. Puławskiej w Warszawie,
b) kontynuacja prac budowlanych oraz awansowanie sprzedaży w odniesieniu do dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (budynki E2 i E4) projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej 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).

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

Po dacie bilansu, nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Warszawa, 14 listopada 2013 roku

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