☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2016

(rok)

odnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zr

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2016 obejmujące okres od 2016-01-01 do 2016-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2016-08-31

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

02-566 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

Puławska (ulica) **2** (numer)

(22) 204 00 40 (telefon) **(22) 204 00 41** (fax)

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

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

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2016	półrocze /2015	półrocze / 2016	półrocze /2015
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	5 981	32 975	1 365	7 976
II. Koszty operacyjne	-4 623	-4 259	-1 055	-1 030
III. Wynik na działaności operacyjnej	1 376	28 717	314	6 946
IV. Zysk (strata) brutto	-3 240	22 451	-740	5 431
V. Zysk (strata) netto	-3 854	21 889	-880	5 295
VI. Aktywa razem	332 580	317 067	75 151	74 403
VII. Zobowiązania razem	151 749	132 282	34 290	31 041
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	91 297	41 444	20 630	9 725
IX. Kapitał własny	180 831	184 785	40 861	43 361
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	11820	12275
XI. Liczba udziałów/akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,73	1,77	0,39	0,41
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	0,21	-0,01	0,05
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 074	-15 931	-1 387	-3 853,56
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 438	-22 938	-1 926	-5 548
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 021	38 197	3 201	9 239
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
XVII. Przychody z inwestycji	45 060	8 320	10 286	2 013
XVIII. w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	36	2 865	8	693
XIX. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-1 887	2 965	-431	717
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	373	-267	85	-65
XXI. Zysk (strata) brutto	-2 209	-508	-504	-123
XXII. Zysk (strata) netto	-3 282	-1 069	-749	-259
XXIII. Aktywa razem	425 518	476 710	96 151	111 864
XXIV. Zobowiązania razem	176 319	224 129	39 842	52 594
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	100 132	108 761	22 626	25 522
XXVI. Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	238 590	241 972	53 913	56 781
XXVII. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	11 820	12 275
XXVIII. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 616	104 616	104 616	104 616

XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,38	2,41	0,54	0,57
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,03	-0,01	-0,01	0,00
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 936	980	2 268	237
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 136	-6 538	-488	-1 581
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-16 517	4 456	-3 771	1 078
XXXIV. Przepływy pieniężne netto razem	-8 717	-1 102	-1 990	-267

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2016 oraz na koniec 1 półrocza 2016 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3805 zł/EUR i 4,1341 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2016 i 31 grudnia 2015 i zostały przeliczone wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy i wynoszący odpowiednio 4,4255 zł/EUR i 4,2615 zł/EUR

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 2016.pdf	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2016
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe.pdf	Sprawozdanie z działalności BBI Development na 30.06.2016
Raport BBID S.A.-30.06.2016 r..pdf	Raport biegłego rewidenda z przeglądu jednostkowego sprawozdania
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30.06.2016
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane _2016	Sprawozdanie z działaności GK BBI Development na 30.06.2016
Raport GK BBID S.A.-30.06.2016 r..pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

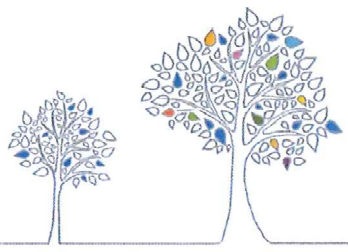
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-08-31	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2016-08-31	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2016-08-31	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2016-08-31	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PKF

Accountants &
business advisers

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development S.A.

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., dla którego jednostką dominującą jest BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, na które składa się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2016 r., śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz dane objaśniające.

Zarząd jednostki dominującej BBI Development S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047), Krajowego Standardu Rewizji Finansowej nr 3 wydanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz w sprawach w nim nieuregulowanych, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania przeglądu sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości – Krajowego Standardu Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu 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 jednostki dominującej BBI Development S.A., 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

CB

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone 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 S.A. na dzień 30 czerwca 2016 r., jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. 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.

Cezary Bąkiewicz

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 31 sierpnia 2016 r.

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), 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 skonsolidowane 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. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego 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/VII/2016 z dnia 8 czerwca 2016 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.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 30.06.2016		01.01.2015 - 30.06.2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z inwestycji	45 060	10 286	8 320	2 013
w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	36	8	2 865	693
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-1 887	-431	2 965	717
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	373	85	-267	-65
Zysk (strata) brutto	-2 209	-504	-508	-123
Zysk (strata) netto	-3 282	-749	-1 069	-259
Liczba udziałów/akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,03	-0,01	-0,01	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 936	2 268	980	237
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 136	-488	-6 538	-1 581
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-16 517	-3 771	4 456	1 078

Wyszczególnienie	30.06.2016		31.12.2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	425 518	96 151	476 710	111 864
Zobowiązania razem	176 319	39 842	224 129	52 594
w tym zobowiązania krótkoterminowe	100 132	22 626	108 761	25 522
Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	238 590	53 913	241 972	56 781
Kapitał zakładowy	52 308	11 820	52 308	12 275
Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,38	0,54	2,41	0,57

Do przeliczenia wybranych danych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

za okres bieżący tj. 01.01.2016 – 30.06.2016: **4,3805 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2015 – 30.06.2015 **4,1341 PLN/Euro**

Do przeliczenia wybranych danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu ustalonego na dzień bilansowy, wynoszącego odpowiednio:

na dzień 30 czerwca 2016 r.: **4,4255 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2015 r.: **4,2615 PLN/Euro**

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 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 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 30.06.2016 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W dniu 28 czerwca 2016 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą na VIII kadencję. W skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Jan Rościszewski
Paweł Turno
Karol Żbikowski

Informacja dotycząca zmian w składzie Rady Nadzorczej jest podana w pkt 4.1.3 Sprawozdania z Działalności Grupy Kapitałowej za 1 półrocze 2016 roku

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.06.2016 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	12.309.223	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6.571.489	6,28
Nationale-Nederlanden OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	6.083.224	5,81

Skład akcjonariatu na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 31.08.2016 jest podany w Sprawozdaniu z Działalności Grupy Kapitałowej

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2016	31.12.2015
BBI Development S.A.	pełna	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 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (*)	pełna	99,98%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
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	75,44%	75,44%
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 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw wlasności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw wlasności	10,24%	10,24%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw wlasności	0,28%	5,90%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,48%	70,89%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Immobilia Fund SIF SICAV	(**)	100%	99,97%

(*) jednostki kontrolowane lub współkontrolowane poprzez fundusz Immobilia Fund SIF SICAV

(**) konsolidacji podlegają spółki należące do funduszu Immobilia Fund SIF SICAV

VIII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 sierpnia 2016 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015
Przychody operacyjne, w tym:	**45 060**	**8 320**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	405	394
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	357	188
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-1 887	2 965
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	36	2 865
Przychody ze sprzedaży wyrobów	39 476	417
Przychody ze świadczonych usług	6 673	1 491
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-38 072**	**-1 811**
Wartość sprzedanych wyrobów	-34 713	-425
Koszt sprzedanych usług	-3 359	-1 386
Wynik brutto na sprzedaży	**6 988**	**6 509**
Koszty sprzedaży	-1 252	-754
Koszty ogólnego zarządu	-4 418	-6 082
Pozostałe przychody operacyjne	71	117
Pozostałe koszty operacyjne	-1 016	-57
Wynik na działalności operacyjnej	***373***	***-267***
Przychody finansowe	136	2 000
Koszty finansowe	-2 718	-2 241
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 209***	***-508***
Podatek dochodowy	-1 073	-561
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 282***	***-1 069***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-3 282***	***-1 069***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-3 282**	**-1 069**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015
Zysk (strata) netto	***-3 282***	***-1 069***
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	***-3 282***	***-1 069***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-3 282**	**-1 069**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe	**223 582**	**251 353**
Rzeczowe aktywa trwałe	947	1 302
Wartoście niematerialne	741	811
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	13 284	12 957
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	137 505	156 515
Pozostałe aktywa finansowe	44 815	53 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 315	2 498
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**201 936**	**225 357**
Zapasy	158 561	187 884
Należności handlowe	2 029	6 292
Pozostałe należności	8 322	7 974
Pozostałe aktywa finansowe	23 085	4 508
Rozliczenia międzyokresowe	1 159	1 202
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 780	17 497
AKTYWA RAZEM	**425 518**	**476 710**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	30.06.2016	31.12.2015
Kapitały własne	**249 199**	**252 581**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***238 590***	***241 972***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-300	-200
Pozostałe kapitały	147 004	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	-27 426	-24 036
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 282	-3 390
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe	**76 187**	**115 368**
Kredyty i pożyczki	16 732	24 944
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 074	88 128
Inne zobowiązania długoterminowe	0	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 232	2 121
Pozostałe rezerwy	149	149
Zobowiązania krótkoterminowe	**100 132**	**108 761**
Kredyty i pożyczki	15 186	25 972
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 068	25 528
Zobowiązania handlowe	5 102	5 356
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	683	79
Pozostałe zobowiązania	7 890	6 817
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	14 715	42 951
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	488	2 058
PASYWA RAZEM	**425 518**	**476 710**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-100			-100		-100
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego					**-3 390**	**3 390**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie							0		0
Suma dochodów całkowitych						-3 282	-3 282		-3 282
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 620**	**-27 426**	**-3 282**	**238 590**	**10 609**	**249 199**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2015									
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego		-75 795			50 191	-13 822	-11 782	10 518	-1 264
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0	-10 518	-10 518
Korekty ze zmian wynikających w grupie					338		338	-3	335
Suma dochodów całkowitych						-1 069	-1 069		-1 069
Kapitał własny na dzień 30.06.2015 r.	**52 308**	**67 366**	**149 924**	**0**	**-24 441**	**-28 713**	**244 088**	**10 609**	**254 697**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-7 110	-10 032
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-13	-55
Udzielone pożyczki	-1 595	-680
Przepływy związane z VAT	-4 298	-14 961
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	32 015	38 803
Otrzymane dywidendy	0	553
Zwrot kaucji i wadiów	-36	-2 028
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-3 289	-4 587
Wynajem powierzchni biurowej	-374	-338
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-5 189	-5 466
Gotówka z działalności operacyjnej	**10 111**	**1 209**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-175	-229
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**9 936**	**980**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**3 396**	**6 470**
Zbycie aktywów finansowych	3 396	6 470
Wydatki	**5 532**	**13 008**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	482	347
Wydatki na aktywa finansowe	5 050	11 861
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	0	800
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-2 136**	**-6 538**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**22 830**	**84 779**
Kredyty i pożyczki	830	49 779
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**39 347**	**80 323**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	100	0
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	11 000
Spłaty kredytów i pożyczek	11 375	27 247
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	5 400	6 549
Inne wydatki finansowe	472	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-16 517**	**4 456**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-8 717**	**-1 102**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-8 717**	**-1 102**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-16	-313
F. Środki pieniężne na początek okresu	**17 497**	**12 707**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**8 780**	**11 605**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane 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 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego 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 2016 roku:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego".

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Grupa 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 2016r.

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

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

a) MSSF 9 „ Instrumenty finansowe" (z 24 lutego 2015 r.) – obowiązujący z odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat

b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczonych".

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia

c) MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami"- – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie*

wyjątku od konsolidacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony
Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Proces wdrożenia tych zmian został odłożony.

g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych. Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

h) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:
(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

i) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:
(i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
(ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
(iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)
Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

j) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.
Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:
(i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
(ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
(iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30.06.2016 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2016 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

.

III. ZASADY KONSOLIDACJI

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. obejmuje skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development S.A. i jednostek (w tym jednostek strukturyzowanych) kontrolowanych przez Spółkę i jej jednostki zależne. Spółka posiada kontrolę, jeżeli:
- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

W przypadku wystąpienia sytuacji, która wskazuje na zmianę jednego lub kilku z powyżej wymienionych czynników sprawowania kontroli, Spółka weryfikuje swoja kontrole nad innymi jednostkami.

W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, ze sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma wystarczająca władzę, powinna ona przeanalizować szczególności:

- wielkość pakietu praw głosu posiadanego przez Spółkę w porównaniu do wielkości pakietów głosów posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę , innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- dodatkowe okoliczności, które mogą świadczyć że Spółka ma lub nie ma możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji.

a) Jednostki zależne

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 nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
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. Znaczący wpływ oznacza zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących polityki finansowej i operacyjnej jednostki, w której dokonano inwestycji. Wywieranie znaczącego wpływu nie oznacza sprawowania kontroli lub współkontroli nad ta polityką. 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) Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, które ma formę albo wspólnej działalności albo wspólnego przedsięwzięcia.

Wspólnik wspólnej działalności ujmuje: swoje aktywa (w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie), swoje zobowiązania (w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie), przychody ze sprzedaży swojej części produkcji wynikającej ze wspólnej działalności, swoja część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron prawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuję tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.
Wspólne przedsięwzięcia rozliczane są metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

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 2015 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 2016 w spółkach podlegających konsolidacji przeprowadzono testy na utratę wartości aktywów. Na podstawie uzyskanych rezultatów nie stwierdzono konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości aktywów.

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. Na dzień 30 czerwca 2016 nieruchomości inwestycyjne występują przede wszystkim w spółkach podlegających konsolidacji metodą praw własności. 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 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 2016 do 30 czerwca 2016 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 01.01.2016 - 30.06.2016r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	**0**	**420**	**972**	**308**	**1 482**	**385**	**3 567**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***127***	***18***	***0***	***132***	***27***	***304***
- nabycia środków trwałych		27	18		132	27	204
- inne		100					100
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***20***	***0***	***13***	***385***	***418***
- zbycia							0
- likwidacji			20		13		33
- reklasyfikacja do innych pozycji aktywów						385	385
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2016	**0**	**547**	**970**	**308**	**1 601**	**27**	**3 453**
Umorzenie na dzień 01.01.2016	**0**	**217**	**765**	**178**	**1 105**	**0**	**2 265**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***55***	***30***	***18***	***162***	***0***	***265***
- amortyzacji		55	30	18	162		265
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***14***	***0***	***10***	***0***	***24***
- likwidacji			14		10		24
Umorzenie na dzień 30.06.2016	**0**	**272**	**781**	**196**	**1 257**	**0**	**2 506**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016	**0**	**275**	**189**	**112**	**344**	**27**	**947**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 – 30.06.2016 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 01.01.2016-30.06.2016 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016		**66**	**52**	**1 012**	**23 975**	**272**	**25 377**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***2***	***2***
- nabycia		0		0		2	2
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2016	0	**66**	**52**	**1 012**	**23 975**	**274**	**25 379**
Umorzenie na dzień 01.01.2016		**9**	**3**	**579**	**0**	**0**	**591**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1***	***5***	***66***		***0***	***72***
- amortyzacji		1	5	66			72
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2016	0	10	**8**	**645**	**0**	**0**	**663**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2016	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016	0	**56**	**44**	**367**	**23 975**	**274**	**24 716**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 – 30.06.2016 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występuje

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
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**	**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	30.06.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**12 957**	**95 703**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***327***	***12 775***
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny	0	9 708
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	327	3 067
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***95 521***
- zmian w metodzie kondolidacji podmiotów współkontrolowanych	0	95 521
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**13 284**	**12 957**

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.
S2	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.
S3	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
S5	NPU Sp. z o.o. S.K.A
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2015	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2016
S1	422	0	0	-121	301
S2	25		-1		24
S3	13 953		2 169	-12	16 110
S4	84 332		5 011	-1 262	88 081
S5	57 783		-24 794		32 989
S6	0		0	0	0
Razem	**156 515**	**0**	**-17 615**	**-1 395**	**137 505**
Korekta o przychody z tyt. umorzenia akcji NPU Sp. z o. Sp k.			15 728		
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wykazany w Rachunku Zysków i Strat			**-1 887**		

6. Pozostałe aktywa finansowe

Inwestycje długoterminowe	30.06.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	11 470	27 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	20 703	13 403
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Inne	61	91
Razem	**44 815**	**53 295**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	23 085	4 508
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**23 085**	**4 508**

7. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Półprodukty i produkcja w toku	127 807	150 115
Produkty gotowe	38 230	44 360
Zapasy brutto	**166 037**	**194 475**
Odpis aktualizujący stan zapasów	7 476	6 591
Zapasy netto	**158 561**	**187 884**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2016 roku		**6 170**	**421**		**6 591**
Zwiększenia w tym:	***0***	***830***	***170***	***0***	***1 000***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 000			1 000
- przemieszczenia		-170	170		0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***115***	***0***	***115***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			115		115
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 30.06.2016 roku	**0**	**7 000**	**476**	**0**	**7 476**

8. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Należności krótkoterminowe	**2 029**	**6 292**
- od jednostek powiazanych	950	406
- od pozostałych jednostek	1 079	5 886
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	622	648
Należności krótkoterminowe brutto	**2 651**	**6 940**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2016 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 30.06.2016 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2016 r.	**648**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***26***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	26
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2016 r.	**622**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2016 r.	**622**

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2016 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	**950**		5	945	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**950**	**0**	**5**	**945**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 701**	827	135	103	6	4	626
odpisy akualizujące	**622**	0	0	0	0	0	622
nalezności netto	**1 079**	**827**	**135**	**103**	**6**	**4**	**4**
Ogółem							
należności brutto	**2 651**	827	140	1 048	6	4	626
odpisy akualizujące	**622**	0	0	0	0	0	622
nalezności netto	**2 029**	**827**	**140**	**1 048**	**6**	**4**	**4**

9. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2016
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	2 058	258	-1 828	488
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 398	3 829	-4 247	2 980
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek		1		1
Pozostałe rezerwy	1 691	93	-69	1 715
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	1 000		7 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**13 147**	**5 181**	**-6 144**	**12 184**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 498**	**984**	**-1 167**	**2 315**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2016
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	5 660	179		5 839
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 504	405		5 909
Suma dodatnich różnic przejściowych	**11 164**	**584**	**0**	**11 748**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 121**	**111**	**0**	**2 232**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 315	2 498
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 232	2 121
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**83**	**377**

10. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2016	31.12.2015
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia	488	2 058
Razem, w tym:	**488**	**2 058**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	488	2 058

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2016				**2 058**
Utworzenie rezerwy				258
Koszty wypłaconych świadczeń				26
Rozwiązanie rezerwy				1 802
Stan na 30.06.2016, w tym:	**0**	**0**	**0**	**488**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				488

11. Pozostałe rezerwy

	30.06.2016	31.12.2015
Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz inne zobowiązania	149	149
Pozostałe	0	0
Razem, w tym:	**149**	**149**
- długoterminowe	149	149
- krótkoterminowe	0	0

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2016	**149**		**0**	**149**
Utworzone w ciągu roku obrotowego				0
Wykorzystane				0
Rozwiązane				0
Korekta z tyt. zmiany metody konsolidacji				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 30.06.2016, w tym:	**149**	**0**	**0**	**149**
- długoterminowe	149		0	149
- krótkoterminowe	0			0

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 30.06.2016		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska	Koneser (**)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			40 016	361	94	388	1 116	0		41 975
	Sprzedaż między segmentami			0	0	1 231	8 153	1 888	4	-7 102	4 174
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-9 065	2 167	5 011	0	0	0	0	0		-1 887
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych				0						36	36
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0		0	0	0	0	762			762
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**4 001**	**-868**	**175**	**2 244**	**-3 854**	**-54**	**-4 926**	**-3 282**
Pozostałe przychody, w tym finansowe				1 082	75	0	13	2 251	16 033	-19247	207
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**74 594**	**129 919**	**2 754**	**7 129**	**332 580**	**89 642**	**-211 100**	**425 518**
Aktywa segmentu				74 594	129 919	2 754	7 129	332 580	89 642	-211 100	**425 518**
Aktywa nieprzypisane											0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**16 994**	**100 361**	**1 863**	**2 315**	**151 749**	**7 621**	**-104 584**	**176 319**
Zobowiązania segmentu				16 994	100 361	1 863	2 315	151 749	7 621	-104 584	176 319
Zobowiązania nieprzypisane											0

.(*) spółka reprezentująca segment Plac Unii jest, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, konsolidowane metodą praw własności, w efekcie skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki.

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.06.2016 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	30.06.2016	31.12.2015
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	112 980	113 398
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**112 980**	**113 398**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	55 980	25 398

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2016 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu	Kwota spłaty
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2014	53 000	06.02.2014	07.02.2017	
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	20.02.2015	22.02.2018	
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2016	22 000	19.02.2016	22.02.2019	

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 OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

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		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Developement S.A.	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	19	104	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	27	0	0	0	0	388	0	0	33	33
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt S.A.	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**
NPU Sp. z o.o. SKA	49	0	0	0	0	0	60	0	60	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	6 228	1 262	0	0	0	0	865	12	860	10	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**30.06.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	0	379	1	1	115	23	0	0	0	0	0	0

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.

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	30.06.2016	31.12.2015
Poręczenie spłaty kredytu	14 133	18 422
Razem zobowiązania warunkowe	**14 133**	**18 422**

(*) 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.

Pozostałe zobowiązania warunkowe

Spółka celowa BBI Development – Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 SKA („PD7") jest stroną umowy inwestycyjnej zawartej z Archidiecezją Warszawską i Parafią św Barbary, dotyczącą wspólnej realizacji projektu Roma Tower na nieruchomościach położonych w Warszawie między ulicami Emilii Plater, Nowogrodzkiej i św Barbary. Powyższy projekt jest bezpośrednio realizowany przez spółkę PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK („PW"), w której PD7 posiada 45% udział. Do spółki PW Parafia św. Barbary wniosła w 2015 roku wspomniane nieruchomości, na których będzie realizowany projekt, które to nieruchomości zostały wycenione na kwotę 34,6 mln zł. Zgodnie z obecnymi szacunkami jak również na podstawie obowiązujących umów i uzgodnień, PD7 będzie zobowiązane w okresie do 24 miesięcy od daty niniejszego sprawozdania finansowego wnieść wkład w kwocie około 13 mln zł.

Aktywa warunkowe: nie występują

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	44 815	53 295	44 815	53 295
- pożyczki udzielone	11 470	27 220	11 470	27 220
- pozostałe aktywa finansowe	33 345	26 075	33 345	26 075
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	33 894	28 297	33 894	28 297
- pożyczki udzielone	23 085	4 508	23 085	4 508
- należności	2 029	6 292	2 029	6 292
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 780	17 497	8 780	17 497
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	**Wartość bilansowa**		**Wartość godziwa**	
	30.06.2016	**31.12.2015**	**30.06.2016**	**31.12.2015**
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**144 898**	**164 314**	**144 898**	**164 314**
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	16 732	24 944	16 732	24 944
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	15 186	25 972	15 186	25 972
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	88 000	57 000	88 000
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 980	25 398	55 980	25 398
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**26**	**0**	**26**
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	26	0	26
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**12 992**	**12 173**	**12 992**	**12 173**

Na dzień 30.06.2016 r. Grupa utrzymywała instrumenty finansowe wykazywane 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

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

Nie wystąpiły.

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Sp.k. jest stroną jednego istotnego z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta postępowania sądowego:

Postępowanie przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie, I Wydział Cywilny, które zostało wszczęte z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa z dnia 02 czerwca 2010 roku, wytoczonego przeciwko spółce celowej o zapłatę kwoty wynoszącej nieco ponad 8.000.000 PLN. Przedmiotowe postępowanie, po okresie zawieszenia, zostało wszczęte do dalszego rozpoznania. Oceniając bieg sprawy nie można wykluczyć że powództwo zostanie uwzględnione, co skutkować będzie obowiązkiem

zapłaty dochodzonej kwoty, niemniej jednak wykluczyć należy aby prawomocne orzeczenie w tej sprawie zapadło wcześniej niż w 2017 roku.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.

ZA 1 PÓŁROCZE 2016 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2016 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. (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.).

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2016 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 6

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 6

4.1.1 Wybór biegłego rewidenta 6
4.1.2 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 6
4.1.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 7
4.1.4 Nowa kadencja Zarządu Emitenta 7
4.1.5 Skup akcji własnych 7

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser" 8
4.2.2 Projekt „Centrum Marszałkowska " 9
4.2.3 Projekt „Plac Unii" 10

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 10

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 11

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 11

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 15

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 15

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 15

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 15

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 15

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 17

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 17

15 Istotni akcjonariusze 17

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 18

18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 18

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

20 Transakcje z podmiotami powiązanymi 19

21 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 19

22 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 19

23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2016 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

24 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza. 20

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 (t. jedn. Dz. U. 2014,, poz. 133, z późn. zm.) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

a) ustawie z dnia 29 września 1994r, o rachunkowości (t. jedn. Dz. U. z 2016, poz. 1047, z późn. zm),
b) 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. 2014, poz. 300),
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 2016 roku wynosiły 425.518 tys. zł (96.151 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 238.590 tys. zł (53.913 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 373 tys. zł (85 tys. euro) i stratą netto w kwocie 3.282 tys. zł (749 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2016 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	- 1.887	-431
Przychody ze sprzedaży wyrobów	39.476	9.012
Koszty działalności operacyjnej	- 43.742	-9.986

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2016 roku wynosiły 8.780 tys. zł (1.984 tys. euro), co stanowiło 2% aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2016	Udział w aktywach	31.12.2015	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	13 284	3,12%	12 957	2,72%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	137 505	32,31%	156 515	32,83%
Wartość firmy	23 975	5,63%	23 975	5,03%
Pozostałe aktywa trwałe	48 818	11,47%	57 906	12,15%
Razem aktywa trwałe	**223 582**	**52,54%**	**251 353**	**52,73%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	158 561	37,26%	187 884	39,41%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	23 085	5,43%	4 508	0,95%
Środki pieniężne	8 780	2,06%	17 497	3,67%
Pozostałe aktywa obrotowe	11 510	2,70%	15 468	3,24%
Razem aktywa obrotowe	**201 936**	**47,46%**	**225 357**	**47,27%**
Aktywa razem	**425 518**	**100,00%**	**476 710**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2015	Udział w aktywach	31.12.2014	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	52 308	12,29%	52 308	10,97%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	15,83%	67 366	14,13%
Pozostałe kapitały	149 624	35,16%	149 724	31,41%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-30 708	-7,22%	-27 426	-5,75%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,49%	10 609	2,23%
Razem kapitały własne	**249 199**	**58,56%**	**252 581**	**52,98%**
Pożyczki i kredyty	16 732	3,93%	24 944	5,23%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 074	13,41%	88 128	18,49%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	149	0,04%	175	0,04%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 232	0,52%	2 121	0,44%
Razem zobowiązania długoterminowe	**76 187**	**17,90%**	**115 368**	**24,20%**
Pożyczki i kredyty	15 186	3,57%	25 972	5,45%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	56 068	13,18%	25 528	5,36%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	14 715	3,46%	42 951	9,01%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14 163	3,33%	14 310	3,00%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**100 132**	**23,53%**	**108 761**	**22,81%**
Pasywa razem	**425 518**	**100,00%**	**476 710**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe na dzień 30 czerwca 2016 oraz na 31 grudnia 2015:

	30.06.2016	**31.12.2015**
Kapitały własne	249 199	252 581
Całkowite zadłużenie	176 319	224 129
Suma bilansowa	425 518	476 710
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**141%**	**113%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**59%**	**53%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi obecnie 52.307.825,00 złotych i dzieli się na 104.615.650 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od 000000001 do 104615650 o wartości nominalnej 0,50 zł (50 groszy) każda akcja.

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 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 8 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz dla przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania Spółki oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., sporządzonych za I półrocze roku obrotowego 2016.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1B (02-695 Warszawa), jest wpisana do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

Emitent po raz ósmy korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

W dniu 19 lutego 2016 roku, w ramach postanowień aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN.

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Przeznaczenie emisji : wykup zapadających w lutym 2016 r. obligacji Serii BBI0216 (kod ISIN:PLNFI1200141) o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
2. Obligacje kuponowe, w formie nie mającej dokumentu, na okaziciela.
3. 22.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
4. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.
5. 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 22 sierpnia 2016 roku. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku.
6. Emitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje w dniu 30 marca 2016 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200174.

W dniu 22 lutego 2016 roku Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 20 lutego 2013 roku, oznaczonych jako seria BBI0216 o kodzie ISIN PLNFI1200141, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

4.1.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 28 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia przedłużono i zmieniono treść upoważnienie dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego. Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

4.1.4 Nowa kadencja Zarządu Emitenta

W dniu 29 marca 2016 roku, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XI kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2015 tj. z dniem 28 czerwca 2016 roku. Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała dotychczasowy skład Zarządu: Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu, Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

4.1.5 Skup akcji własnych

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

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł.
Akcje mogły być nabywane do 30 czerwca 2016 roku.

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych. Stosownie do

przedłużenia tego upoważnienia Zarząd Emitenta, w dniu 30 czerwca 2016 roku, podjął uchwałę w sprawie przedłużenia okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 2 grudnia 2015 roku) oraz w przedmiocie innych zmian w tymże Programie Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd przyjął dwa teksty jednolite przedmiotowego Programu Skupu Akcji Własnych, obowiązujące odpowiednio w okresie od 30 czerwca 2016 roku do 3 lipca 2016 roku i od 3 lipca 2016 roku. Na mocy powyższej uchwały dokonano w szczególności przedłużenia terminu obowiązywania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2017 roku, co oznacza, że Program Skupu Akcji Własnych obowiązywać będzie także po dniu 30 czerwca 2016 roku, a tym samym także po tym dniu Emitent zawierać będzie transakcje nabycia akcji własnych. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd wprowadził do Programu Skupu Akcji Własnych także inne zmiany, wynikające wprost z treści uchwały Nr 19/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2016 roku, a w szczególności zwiększono maksymalną liczbę akcji, jakie mogą być nabyte w ramach Programu Skupu Akcji Własnych do 8.000.000 akcji, a nadto postanowiono, że łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych nabywanych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych nie może przekroczyć 4.000.000 PLN.

Uchwała, ze skutkiem od dnia 3 lipca 2016 roku, wprowadziła do Programu Skupu Akcji Własnych zmiany wynikające z faktu wejścia w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku i jednoczesnego uchylenia z tą datą Dyrektywy 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 28 stycznia 2003 roku w sprawie wykorzystania poufnych informacji i manipulacji na rynku, a także Rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 roku wykonującego powyższą dyrektywę.

Do publikacji raportu za I półrocze 2016 r. Spółka nabyła 443.642 akcji własnych.

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser"

Część biurowo-handlowo-usługowa projektu

W pierwszym półroczu 2016 roku doszło do kilkukrotnego wniesienia dodatkowych wkładów do spółki Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „**CPK**") w związku z postępującą budową części biurowo – handlowej (tzw. Kwartału Centralnego) projektu KONESER. Co istotne w dniu 18 maja 2016 roku fundusz inwestycyjny Immobilia złożył współinwestorowi projektu KONESER (tj. spółce K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht&WooD) żądanie wniesienia przez tego współinwestora dodatkowego wkładu do CPK, w wysokości 15.000.000 PLN (piętnastu milionów złotych). Ostatecznie, w dniu 8 czerwca 2016 roku K-Invest sp. z o.o. dokonała wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego we wnioskowanej kwocie 15.000.000 złotych, a tym samym dokonano zmiany umowy spółki CPK ustalając udziały poszczególnych wspólników w kapitale spółki na poziomie: komplementariusz (Centrum Praskie KONESER sp. z o.o.) = 0,0008 %; fundusz Immobilia (grupa Emitenta) = 40,4842 %; spółka K-Invest sp. z o.o. (grupa Liebrecht&WooD) = 59,5126 %. Dzięki wniesieniu dodatkowego wkładu do spółki CPK projekt KONESER uzyskał zwiększone finansowanie własne, co w istotny sposób wpłynęło na poprawę jego płynności.

W dniu 17 czerwca 2016 roku spółka Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k. zawarła ze spółką CPK warunkową, przedwstępną umowę sprzedaży (dalej: „Umowa Przedwstępna") prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Ząbkowskiej 27, oznaczonej geodezyjnie jako działka 19/12 o powierzchni 0,0793 ha, wraz z prawem własności posadowionych na tej nieruchomości budynków biurowych (dalej: „Nieruchomość"). Nieruchomość stanowi część kompleksu Centrum Praskiego KONESER, noszącą oznaczenie „Kwartał A". Umowa Przedwstępna stanowi wzajemne, warunkowe zobowiązanie PD6 oraz CPK do zawarcia w przyszłości przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości. Wykonanie tego zobowiązania uzależnione jednak zostało

od zdarzeń przyszłych i niepewnych, z których najistotniejszym jest wyrażenie przez bank kredytujący PD6 zgody na wykonanie Umowy Przedwstępnej. Ponadto w Umowie Przedwstępnej przewidziano szereg przypadków, w których każda ze Stron będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, stąd wykonanie Umowy Przedwstępnej należy traktować jako przyszłe i niepewne. Uzgodniona przez PD6 i CPK cena sprzedaży Nieruchomości, jaką CPK zobowiązana będzie uiścić na rzecz PD6 w razie sprzedaży Nieruchomości, została uzgodniona na 3.060.542,01 Euro netto, powiększoną o należny podatek VAT. Strony ponadto postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży winna zostać zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2016 roku, który to termin, w wyjątkowych przypadkach, może zostać przedłużony. Wykonanie Umowy Przedwstępnej ma umożliwić, jeszcze w 2016 roku, połączenie Nieruchomości z tzw. Kwartałem Centralnym projektu Centrum Praskie KONESER, na którego terenie postępuje obecnie dynamicznie realizacja części biurowo-handlowej projektu. Włączenie Nieruchomości do Kwartału Centralnego jest w pełni zgodne z zamierzony przez Emitenta podziałem kompetencji pomiędzy spółkami celowymi Emitenta, z których CPK jest odpowiedzialna za realizację części komercyjnej, która stanowi wspólne przedsięwzięcie Emitenta oraz grupy Liebrecht&WooD, zaś PD6 odpowiedzialna jest za realizację części mieszkaniowej projektu (zrealizowane zostały dotychczas kwartały E4 oraz E2 i obecnie realizowane są kwartały E1 oraz E3).

Część mieszkaniowa projektu

W zakresie części mieszkaniowej projektu KONESER rozpoczęto budowę nowych kwartałów mieszkaniowych – E1 oraz E3 – w ramach których zostanie oddanych do użytku 108 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych. W dniu 13 czerwca 2016 roku PD6 zawarła (jako „Zamawiający") z JP Contracting sp. z o.o. w Warszawie (jako „Wykonawcą") umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy jest budowa wspomnianych kwartałów mieszkaniowych E1 oraz E3, z jednopoziomowym garażem podziemnym oraz dodatkowo z usługami, handlem i biurami na parterze oraz I piętrze. Wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 36.697.751,50 złotych netto. Roboty budowlane już rozpoczęto, zaś spodziewany termin ich ukończenia ustalono na 638 dni od dnia podpisania umowy.

4.2.2 Projekt „Centrum Marszałkowska "

W dniu 11 marca 2016 roku spółka celowa Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp. k. (dalej: „**Sezam**"), realizująca projekt "Centrum Marszałkowska" zawarła z Korporacją Budowlaną DORACO spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku (jako "Generalnym Wykonawcą") umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie budynku „Centrum Marszałkowska". Wynagrodzenie ryczałtowe dla Generalnego Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 83.526.837,79 złotych netto. Prace rozpoczęto w kwietniu 2016 roku. Spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to styczeń 2018 roku. Generalny Wykonawca finansuje obecnie wykonanie części robót objętych umową od daty rozpoczęcia robót do wykonania stanu surowego otwartego budynku, a na zabezpieczenie ww. wierzytelności Generalnego Wykonawcy wobec Sezam, ustanowiona została hipoteka w wysokości 55.000.000 PLN na należącej do Sezam nieruchomości, na której realizowany jest projekt deweloperski "Centrum Marszałkowska".

W dniu 12 maja 2016 roku spółka zależna od Emitenta, powołana do udziału w spółce celowej realizującej projekt „Centrum Marszałkowska" zawarła list intencyjny dotyczący określenia wstępnych warunków sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska" na rzecz zewnętrznego podmiotu. Potencjalnym nabywcą jest renomowana, międzynarodowa instytucja o niekwestionowanym standingu finansowym, zarządzająca funduszami nieruchomościowymi - podmiot obecny także od wielu lat na rynku polskim, który dokonał, jako kupujący, szeregu transakcji nabycia dużych projektów biurowych i komercyjnych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, strony będą prowadzić w dobrej wierze negocjacje w zakresie sprzedaży (po jego wybudowaniu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie) projektu „Centrum Marszałkowska". List intencyjny określa podstawowe warunki, których spełnienie determinuje

prowadzenie dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży projektu. Do wspomnianych warunków należy zaliczyć w szczególności uzyskanie zgód korporacyjnych przez nabywcę, przeprowadzenie satysfakcjonującego badania due diligence, niezależne potwierdzenie wartości projektu w przeprowadzonej przez nabywcę wycenie, jak również dostarczenie przez JD1 odpowiednich gwarancji. Cena sprzedaży projektu będzie uzależniona od uzyskanych poziomów czynszów i od stopy kapitalizacji, której wysokość odpowiada obecnym warunkom rynkowym dla najlepszych projektów biurowo-handlowych w centralnej lokalizacji w Warszawie. Główne rozliczenie transakcji, zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, nastąpi pod warunkiem uzyskania ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku „Centrum Marszałkowska", braku jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich na nieruchomości, poza obciążeniami enumeratywnie wskazanymi w umowie, a związanymi z przeprowadzeniem inwestycji, a także po osiągnięciu określonego poziomu najmu, jednak nie później niż do 31 grudnia 2018 r. List intencyjny zawiera również szczegółowe postanowienia na temat rozliczania powierzchni niewynajętych, zasad prowadzenia komercjalizacji, podstawowe warunki, jakie muszą spełniać umowy najmu, zasad i terminów płatności ceny, etc., które to postanowienia nie odbiegają od warunków rynkowych dla tego rodzaju transakcji. Należy podkreślić, że dalsza realizacja postanowień listu intencyjnego zależy od spełnienia szeregu przyszłych warunków, zatem nie należy traktować postanowień listu jako ostatecznych i bezwarunkowych.

4.2.3 Projekt „Plac Unii"

W dniu 24 maja 2016 roku spółka celowa powołana do realizacji projektu Plac Unii w Warszawie (NPU sp. z o.o. S.K.A. – dalej: „NPU") dokonała nabycia akcji własnych w łącznej liczbie 20.000.000 za łącznym wynagrodzeniem 8.807.012,57 EUR, z czego 8.064.516 akcji nabytych zostało od spółki zależnej Emitenta (Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. k. – dalej: „PD5") za wynagrodzeniem wynoszącym 3.551.123,94 EUR. Jednocześnie dokonano częściowego rozliczenia wynagrodzenia należnego PD5 z tytułu nabycia akcji własnych, poprzez potrącenie wierzytelności PD5 z tytułu tego wynagrodzenia z wierzytelnościami NPU względem PD5 z tytułu udzielonych PD5 pożyczek, przy czym łączna kwota potrącenia wyniosła 2.139.833,94 EUR. Także 24 maja 2016 roku walne zgromadzenie NPU podjęło uchwałę o umorzeniu nabytych akcji własnych i obniżeniu kapitału zakładowego NPU o 20.000.000 złotych.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent zamierza kontynuować dotychczasową strategię w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji deweloperskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu (czy też pozyskiwania projektu deweloperskiego poprzez przystępowanie do wspólnego przedsięwzięcia) aż do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Kluczowymi elementami realizowanej strategii pozostają:

a) koncentracja na atrakcyjnych projektach warszawskich, w szczególności kontynuacja Projektu KONESER (zarówno części mieszkaniowej, realizowanej samodzielnie, jak i części biurowo – handlowej, realizowanej wspólnie z współinwestorem), projektu Roma Tower, projektu Centrum Marszałkowska, jak również nowo pozyskanego projektu Złota 44 - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
b) projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
c) dzięki koncentracji na projektach „trudnych" Emitent korzysta z możliwości uzyskania niższej ceny nabycia i/lub unika konkurencji, a w konsekwencji może liczyć na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
d) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów dzięki doświadczeniu i relacji na rynku warszawskim,
e) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,

f) posiadany know-how i doświadczenie w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi

Inwestycje Emitenta związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez kapitał (wkład własny) – wnoszony także pośrednio, poprzez fundusz celowy IMMOBILIA FUND SICAV SIF (dalej: „Fundusz"), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w główne spółki celowe polega w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł zewnętrznych lub ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji lub emisja dłużnych instrumentów finansowych skierowana do Emitenta), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz, finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR, czy też projekt Centrum Praskie Koneser realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

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

W pierwszym półroczu 2016 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 rok obrotowy 2015.

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

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

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

b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co

mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, ze nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu

deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców 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.

n) **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.

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

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

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 2016 roku do dnia 30 czerwca 2016 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 2016 roku do 30 czerwca 2016 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.

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %

Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2 3]	POLSKA	10,24 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100% (69,54 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,48 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W pierwszym półroczu 2016 roku istotnym zmianom uległa wartość wkładów do spółki Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. Ostatecznie, w dniu 6 czerwca 2016 roku dokonano zmiany umowy spółki, na mocy której K-Invest sp. z o.o. dokonała wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego w kwocie 15.000.000 złotych, a także ustalono nową wartość udziałów poszczególnych wspólników w kapitale (majątku) spółki CPK na poziomie: komplementariusz (Centrum Praskie KONESER sp. z o.o.) = 0,0008 %; fundusz Immobilia (grupa Emitenta) = 40,4842 %; spółka K-Invest sp. z o.o. (grupa Liebrecht&WooD) = 59,5126 %. 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 2016 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 kwartalnego za I kwartał 2016 rok (tj. 16 maja 2016 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	5.241.770	5,01	5,01

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 12 stycznia 2016 roku;*

[2] *dane na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 3 lutego 2016 roku;*

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 (31 sierpnia 2016 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

Altus TFI S.A. [2]	6.083.224	5,81	5,81

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*
[2] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2016 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 2016 – 30 czerwca 2016	273	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	273	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	152	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	160
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	80	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	256
RAZEM:		**778**		**416**
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Paweł Turno	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	94	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Artur Lebiedziński	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Karol Żbikowski	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
RAZEM:		**114**		**0**

18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2016 rok (16 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2016	Na dzień 16.05.2016
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	1.811.927
Piotr Litwiński*	0	0
Rafał Szczepański	3.087.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Maciej Matusiak	0	0
Włodzimierz Głowacki	-	0
Rafał Lorek	-	0

Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski **	0	-
Artur Lebiedziński ***	0	-
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*
*** Członek Rady Nadzorczej od dnia 28 czerwca 2016 roku*
*** Członek Rady Nadzorczej od dnia 6 sierpnia 2016 roku*

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 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.

20 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem, poza ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym oraz niniejszym sprawozdaniu, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

21 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.

22 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 2016 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2016 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 5 lipca 2016 roku spółka Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką celową funduszu nieruchomościowego Catella Wohnen Europa z siedzibą w Niemczech (dalej: „Nabywca") przedwstępną umowę sprzedaży apartamentów w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie (dalej: „Umowa"). Na podstawie Umowy spółka Złota 44 sp. z o.o. zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży na rzecz Nabywcy 72 apartamentów mieszkalnych zlokalizowanych na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku), zaś Nabywca zobowiązał się te apartamenty nabyć. Strony założyły, że zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży nastąpi do 30 czerwca 2017 roku. Umówiona przez Strony cena sprzedaży nie odbiega od wartości rynkowych dla powierzchni typu premium o porównywalnej lokalizacji i standardzie.

W dniu 8 sierpnia 2016 roku CPK zawarła ze spółką Global Hospitality Licensing S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („Franczyzodawca") umowę franczyzy, której przedmiotem jest przystąpienie przez CPK do systemu franczyzy usług hotelarskich pod marką Moxy („Moxy Hotels"), należącej do grupy Marriott International Inc. Przedmiotem umowy jest przyjęcie przez CPK szeregu praw i obowiązków franczyzobiorcy właściwych dla stosunku franczyzy w branży hotelarskiej. W szczególności Franczyzodawca udzielił CPK niewyłącznej licencji na użytkowanie znaków towarowych (oznaczeń przedsiębiorcy), ale także dostępu do systemu poufnych informacji praktyczno-technicznych z dziedziny hotelarstwa („know-how"). Jednocześnie CPK zobowiązała się do wybudowania i wyposażenia budynku hotelowego w ramach rewitalizowanego, historycznego budynku B projektu Centrum Praskie KONESER. Wielkość hotelu określono na 141 pokoi gościnnych, zaś wielkość planowanej powierzchni użytkowej dedykowanej hotelowi wyniesie 5.447 m2. Z tytułu zawartej umowy CPK zobowiązana będzie do uiszczenia typowych dla umów franczyzowych opłat, których wysokość i warunki płatności nie odbiegają od rynkowych warunków finansowych umów franczyzowych sieci hotelarskich wyższej klasy. Wraz z umową CPK zawarła z Franczyzobiorcą także pomniejsze umowy dotyczące udostępnienia CPK globalnych systemów informatycznych oraz konsultacji w zakresie projektowania wnętrz i wyposażenia przyszłego hotelu. Jednocześnie CPK mianowała spółkę Hotel Professionals sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako spółkę zarządzającą odpowiedzialną za bieżące administrowanie hotelem.

Po dniu 1 lipca 2016 roku Emitent dokonywał nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych, którego termin wydłużono do 30 czerwca 2017 roku. W okresie od 1 lipca 2016 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nabył 25.207 akcji własnych.

24 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) dalsze przekazywania klientom gotowych mieszkań w budynkach E2 i E4 projektu Centrum Praskie Koneser oraz sprzedaż ostatnich dostępnych mieszkań w tych budynkach;
b) kontynuacja rozliczenia transakcji sprzedaży projektu Plac Unii;
c) etapowanie prac budowlanych mieszkaniowego kwartału E3 projektu KONESER – prace rozpoczęto w czerwcu 2016 roku;
d) intensyfikacja procesu sprzedaży mieszkań w kwartale E3 (zawieranie umów deweloperskich);
e) działania skoncentrowane na zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku Złota 44, jak również dalsze awansowanie procesu sprzedaży apartamentów w szczególności poprzez osiąganie premii deweloperskiej z realizowanego przedsięwzięcia,
f) realizacja wspólnie z inwestorem zewnętrznym – Liebrecht & Wood tzw. Kwartału Centralnego inwestycji „Centrum Praskie KONESER", a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu zlokalizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie o łącznej powierzchni wynajmowalnej na poziomie 50 tys m^2.
g) zaawansowanie prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – do lutego 2017 roku powinna zostać ukończona część podziemna budynku.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 roku

.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu
.....	.....
Piotr Litwiński 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 31 sierpnia 2016 roku

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

PKF

Accountants &
business advisers

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development S.A.

z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, na które składa się: śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2016 r., śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz dane objaśniające.

Zarząd BBI Development S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047), Krajowego Standardu Rewizji Finansowej nr 3 wydanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz w sprawach w nim nieuregulowanych, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania przeglądu sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości – Krajowego Standardu Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu 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 S.A., 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 śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

CB

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000579479

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone 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 S.A. na dzień 30 czerwca 2016 r., jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. 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.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

Warszawa, 31 sierpnia 2016 r.



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), 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 27 czerwca 2013 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133, z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 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/VII/2016 z dnia 8 czerwca 2016 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.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 30.06.2016		01.01.2015 - 30.06.2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	5 981	1 365	32 975	7 976
Koszty operacyjne	-4 623	-1 055	-4 259	-1 030
Wynik na działaności operacyjnej	1 376	314	28 717	6 946
Zysk (strata) brutto	-3 240	-740	22 451	5 431
Zysk (strata) netto	-3 854	-880	21 889	5 295
Liczba udziałów/akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	-0,01	0,21	0,05
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 074	-1 387	-15 931	-3 853,56
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 438	-1 926	-22 938	-5 548
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 021	3 201	38 197	9 239

Wyszczególnienie	30.06.2016		31.12.2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	332 580	75 151	317 067	74 403
Zobowiązania razem	151 749	34 290	132 282	31 041
w tym zobowiązania krótkoterminowe	91 297	20 630	41 444	9 725
Kapitał własny	180 831	40 861	184 785	43 361
Kapitał zakładowy	52 308	11820	52 308	12275
Liczba udziałów/akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,73	0,39	1,77	0,41

Do przeliczenia wybranych danych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

za okres bieżący tj. 01.01.2016 – 30.06.2016: **4,3805 PLN/Eur**
za okres porównawczy tj. 01.01.2015 – 30.06.2015 **4,1341 PLN/Eur**

Do przeliczenia wybranych danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu ustalonego na dzień bilansowy, wynoszącego odpowiednio:

na dzień 30 czerwca 2016 r.: **4,4255 PLN/Eur**
na dzień 31grudnia 2015 r.: **4,2615 PLN/Eur**

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 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 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 30.06.2016R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W dniu 28 czerwca 2016 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą na VIII kadencję. W skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Jan Rościszewski
Paweł Turno
Karol Żbikowski

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE:

Według stanu na dzień 30.06.2016 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	12.309.223	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6.571.489	6,28
Nationale-Nederlanden OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	6.083.224	5,81

Skład akcjonariatu na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 31.08.2016 jest podany w Sprawozdaniu z Działalności BBI Development S.A.

VII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2016 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2016 - 30.06.2016	za okres 01.01.2015 - 30.06.2015
Przychody operacyjne, w tym:	**5 981**	**32 975**
Zarządzanie projektami	3 004	1 538
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 499	2 022
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	357	28 862
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	121	553
Koszt własny sprzedaży	**-2 196**	**-816**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 785**	**32 159**
Koszty sprzedaży	-175	-376
Koszty ogólnego zarządu	-2 252	-3 067
Pozostałe przychody operacyjne	29	3
Pozostałe koszty operacyjne	-11	-2
Wynik na działaności operacyjnej	***1 376***	***28 717***
Przychody finansowe	8	13
Koszty finansowe	-4 624	-6 279
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 240***	***22 451***
Podatek dochodowy	-614	-562
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 854***	***21 889***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 854***	***21 889***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	0,21
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	0,21
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	0,21
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	0,21

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2016 - 30.06.2016	za okres 01.01.2015 - 30.06.2015
Zysk (strata) netto	***-3 854***	***21 889***
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	***-3 854***	***21 889***

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.
Aktywa trwałe	**285 025**	**281 458**
Rzeczowe aktywa trwałe	352	271
Wartoście niematerialne	638	637
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	216 154	204 139
Pozostałe aktywa finansowe	67 699	76 229
Aktywa obrotowe	**47 555**	**35 609**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	585	1 761
Pozostałe należności	7 187	10 846
Pozostałe aktywa finansowe	38 278	21 053
Rozliczenia międzyokresowe	1 089	1 042
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	416	907
AKTYWA RAZEM	**332 580**	**317 067**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

PASYWA	stan na 30.06.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.
Kapitał własny	**180 831**	**184 785**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254
Akcje własne	-300	-200
Pozostałe kapitały zapasowe	81 503	51 539
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 854	29 964
Zobowiązanie długoterminowe	**60 452**	**90 838**
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	88 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 452	2 838
Zobowiązania krótkoterminowe	**91 297**	**41 444**
Kredyty i pożyczki	31 968	12 797
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 062	25 491
Zobowiązania handlowe	2 074	1 184
Pozostałe zobowiązania	441	531
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	284	315
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	375	1 057
Pozostałe rezerwy	93	69
PASYWA RAZEM	**332 580**	**317 067**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-100			-100
Podział zysku netto			**29 964**			-29 964	0
Suma dochodów całkowitych						-3 854	-3 854
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 620**	**0**	**-3 854**	**180 831**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2015 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**54 459**		**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**54 459**		**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto		**-94 907**			**75 795**	**19 112**	0
Suma dochodów całkowitych						21 886	21 886
Kapitał własny na dzień 30.06.2015 r.	**52 308**	**48 254**	**54 459**		**0**	**21 886**	**176 907**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 735	-2 995
Realizacja projektu Złota 44	-1 078	-1 787
Otrzymane należności	4 838	1 676
Rorzachunki z tyt. VAT	-116	-504
Zwrot kaucji i wadiów	0	22
Udzielone pożyczki	-5 840	-10 540
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	0
Otrzymane dywidendy	121	553
Wynajem powierzchni biurowej	-375	-395
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-191	-292
Pozostałe przepływy	-1 698	-1 669
Gotówka z działalności operacyjnej	**-6 074**	**-15 931**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-6 074**	**-15 931**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**8 438**	**22 938**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	172	171
Wydatki na aktywa finansowe	8 266	22 767
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-8 438**	**-22 938**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**41 350**	**78 657**
Kredyty i pożyczki	19 350	43 657
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**27 329**	**40 460**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	100	
Spłaty kredytów i pożyczek	710	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	4 247	4 933
Inne wydatki finansowe	272	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**14 021**	**38 197**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-491**	**-672**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-491	-672
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	3	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**907**	**1 287**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**416**	**615**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO 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 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2015 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 2016 roku:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego".

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 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 2016r.

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

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

a) MSSF 9 „ Instrumenty finansowe" (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku. Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczonych".

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony
Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Proces wdrożenia tych zmian została odłożony.

g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.
Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

h) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:
(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

i) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:
(i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
(ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
(iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)
Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

j) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.
Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:
(i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
(ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
(iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną 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.

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 obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 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 2015 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 2015 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 2016 do 30 czerwca 2016 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 01.01.2016 - 30.06.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	**0**		**413**	**275**	**183**	**100**	**971**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***127***	***5***	***0***	***75***	***27***	***234***
- nabycia środków trwałych		27	5		75	27	134
- inne		100					100
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***20***	***0***	***13***	***100***	***133***
- likwidacji			20		13		33
- inne						100	100
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2016	**0**	**127**	**398**	**275**	**245**	**27**	**1 072**
Umorzenie na dzień 01.01.2016			**375**	**145**	**180**	**0**	**700**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***13***	***12***	***15***	***4***	***0***	***44***
- amortyzacji		13	12	15	4		44
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***14***	***0***	***10***	***0***	***24***
- sprzedaży							0
- likwidacji			14		10		24
Umorzenie na dzień 30.06.2016	**0**	**13**	**373**	**160**	**174**	**0**	**720**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016							**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 30.06.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016	**0**	**114**	**25**	**115**	**71**	**27**	**352**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 - 30.06.2016 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 01.01.2016 - 30.06.2016 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 01.01.2016		40		163	264	20	272	759
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***3***	***3***
- nabycia							3	3
- 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 30.06.2016	0	40	0	163	264	20	275	762
Umorzenie na dzień 01.01.2016		0		102	0	20	0	122
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***2***	***0***	***0***	***0***	***2***
- amortyzacji				2				2
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2016	0	0	0	104	0	20	0	124
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016								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 30.06.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016	0	40	0	59	264	0	275	638

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 - 30.06.2016 r.
Nie występują
Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują

3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 30.06.2016 r.

Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Odpisy aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Udział w kapitale zakł.	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 sp. k.	180	0	180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	2 979	-2 954	25	99,97%	99,97%	pełna
Immobilia Fund Investment 5 (*)	16 729	0	16 729	100,00%	69,54%	pełna
Immobilia Fund Investment 6 (**)	122 916	0	122 916	100,00%	99,90%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	9 950	0	9 950	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-13 309	16 442	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k	22 799	0	22 799	99,99%	99,99%	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
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	16	0	16	49,44%	49,44%	praw własności
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	36	0	36	0,28%	0,28%	praw własności
Razem:	**232 417**	**-16 263**	**216 154**	**n/d**	**n/d**	

(*) Na dzień 30 czerwca 2016 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółce Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Spółka Komandytowa
(**) Na dzień 30 czerwca 2016 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

,

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych

Nie występują

4. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30.06.2016 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	55 118	63 648
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12581	12581
Razem	**67 699**	**76 229**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	38 278	21 053
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**38 278**	**21 053**

Udzielone pożyczki

	30.06.2016	31.12.2015
Udzielone pożyczki, w tym:	93 396	84 701
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**93 396**	**84 701**
- długoterminowe	55 118	63 648
- krótkoterminowe	38 278	21 053

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2016		**93 396**				
Serenus Sp. z o.o.	11 925	28 011	10%	7%	31.12.2016	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 531	65 385	8%	7%	31.12.2016	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2015		**84 701**				
Serenus Sp. z o.o.	11 895	27 220	10%	7%	31.12.2015	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	50 721	57 481	8%	7%	31.12.2015	brak

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Należności krótkoterminowe	**585**	**1 761**
- od jednostek powiazanych	437	1 558
- od pozostałych jednostek	148	203
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	**585**	**1 761**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Nie występuje

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2016 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	**437**	303	32	13	42	18	29
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**437**	**303**	**32**	**13**	**42**	**18**	**29**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**148**	130	3	2	5	4	4
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**148**	**130**	**3**	**2**	**5**	**4**	**4**
Ogółem							
należności brutto	**585**	433	35	15	47	22	33
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**585**	**433**	**35**	**15**	**47**	**22**	**33**

7. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2016
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 057	144	-826	375
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Naliczone odsetki od obligacji i otrzym. pożyczek	3 435	4 360	-4 248	3 547
Pozostałe rezerwy	69	93	-69	93
Suma ujemnych różnic przejściowych	**4 561**	**4 597**	**-5 143**	**4 015**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywo z tytułu odroczonego podatku	**867**	**873**	**-977**	**763**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2016
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	5 660	190		5 850
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 838	2 498		16 335
Suma dodatnich różnic przejściowych	**19 498**	**2 688**	**0**	**22 185**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 705**	**511**	**0**	**4 215**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	763	867
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	4 215	3 705
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-3 452**	**-2 838**

8. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2016	31.12.2015
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	375	1 057
Razem, w tym:	**375**	**1 057**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	375	1 057

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2016				**1 057**
Utworzenie rezerwy				144
Koszty wypłaconych świadczeń				26
Rozwiązanie rezerwy				800
Stan na 30.06.2016, w tym:	**0**	**0**	**0**	**375**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				375

9. Pozostałe rezerwy

	30.06.2016	31.12.2015
Rezerwa na przegląd / audyt	73	54
Pozostałe rezerwy	20	15
Razem, w tym:	**93**	**69**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	93	69

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2016			**69**	**69**
Utworzenie rezerwy			93	93
Wykorzystane			69	69
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 30.06.2016, w tym:	**0**	**0**	**93**	**93**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			93	93

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku.

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2016	31.12.2015
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	112 980	113 398
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**112 980**	**113 398**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	55 980	25 398

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2016 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2014	53 000	06.02.2014	07.02.2017
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	20.02.2015	22.02.2018
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2016	22 000	19.02.2016	22.02.2019

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		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	9	18	9	17	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	256	261	0	0	0	0	0	150	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	822	477	0	0	0	0	0	494	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	112	108	0	0	0	0	63	64	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	205	195	0	0	2 094	1 629	0	116	0	4	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	51	51	1500	1 400	0	0	65	33	65	33	1538	615
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	15	15	0	0	0	0	59	40	59	40	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	403	294	0	0	0	0	242	241	2	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem:												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	19	104	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	27	0	0	0	0	388	0	0	33	33
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	0	0

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 z podmiotami niepowiązanymi

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	30.06.2016	31.12.2015
Poręczenie spłaty kredytu	14 133	18 844
Razem zobowiązania warunkowe	**14 133**	**18 844**

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	30.06.2016	31.12.2015
Poręczenie spłaty kredytu	PKO BP	kredyt w sp. zależnej	PLN	14 133	18 844
Razem				**14 133**	**18 844**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	67 699	76 229	67 699	76 229
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)				
Pożyczki udzielone i należności własne	46 466	34 567	46 466	34 567
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania finansowe	145 030	126 288	145 030	126 288

Na dzień 30.06.2016 r. Spółka nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

Nie wystąpiły.

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

Warszawa, 31 sierpnia 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2016 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2016 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. (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.).

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2016 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego 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 4

4.1 Wybór biegłego rewidenta 5

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

4.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 6

4.4 Nowa kadencja Zarządu Emitenta 6

4.5 Skup akcji własnych 6

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 7

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 8

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 11

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 11

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 11

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 11

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta 13

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 13

15 Istotni akcjonariusze 13

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 14

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 15

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 15

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 15

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta 15

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 15

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2016 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 16

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza 16

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

Śródroczne 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 (t. jedn. Dz. U. 2014,, poz. 133, z późn. zm.) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

a) ustawie z dnia 29 września 1994r, o rachunkowości (t. jedn. Dz. U. z 2016, poz. 1047, z późn. zm),
b) 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. 2014, , poz. 300),
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 2016 roku wynosiły 332.580 tys. zł (75.151 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 180.831 tys. zł (40.861 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku Emitent zamknął zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 1.376 tys. zł (314 tys. euro) i stratą netto w kwocie 3.854 tys. zł (880 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2016 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z realizowanych inwestycji	3.361	767
Koszty działalności operacyjnej	4.623	1.055
Koszty finansowe	4.624	1.057

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2016 roku wynosiły 416 tys. zł (94 tys. euro), co stanowiło 0,13 % aktywów Emitenta.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	30.06.2016	Udział w aktywach	31.12.2015	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	216 154	64,99%	204 139	64,38%
Pozostałe aktywa trwałe	1 172	0,35%	1 090	0,34%
Pozostałe aktywa finansowe	67 699	20,36%	76 229	24,04%
Razem aktywa trwałe	**285 025**	**85,70%**	**281 458**	**88,77%**
Należności handlowe i pozostałe	7 772	2,34%	12 607	3,98%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	38 278	11,51%	21 053	6,64%
Środki pieniężne	416	0,13%	907	0,29%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 089	0,33%	1 042	0,33%
Razem aktywa obrotowe	**47 555**	**14,30%**	**35 609**	**11,23%**
Aktywa razem	**332 580**	**100,00%**	**317 067**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	30.06.2016	Udział w pasywach	31.12.2015	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	15,73%	52 308	16,50%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	14,51%	48 254	15,22%
Pozostałe kapitały	84 123	25,29%	54 259	17,11%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-3 854	-1,16%	29 964	9,45%
Razem kapitały własne	**180 831**	**54,37%**	**184 785**	**58,28%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 000	17,14%	88 000	27,75%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 452	1,04%	2 838	0,90%
Razem zobowiązania długoterminowe	**60 452**	**18,18%**	**90 838**	**28,65%**
Kredyty i pożyczki	31 968	9,61%	12 797	
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	56 062	16,86%	25 491	8,04%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	2 515	0,76%	1 715	0,54%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	752	0,23%	1 441	0,45%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**91 297**	**27,45%**	**41 444**	**13,07%**
Pasywa razem	**332 580**	**100,00%**	**317 067**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi obecnie 52.307.825,00 złotych i dzieli się na 104.615.650 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od 000000001 do 104615650 o wartości nominalnej 0,50 zł (50 groszy) każda akcja.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku. Poniższy opis obejmuje jedynie zdarzenia dotyczące bezpośrednio Emitenta. Opis zdarzeń, które dotyczą poszczególnych spółek celowych Emitenta i realizowanych przez nie projektów deweloperskich znajduje się w półrocznym sprawozdaniu Zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które to sprawozdanie stanowi załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2016 roku.

4.1 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 8 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz dla przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania Spółki oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., sporządzonych za I półrocze roku obrotowego 2016.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1B (02-695 Warszawa), jest wpisana do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

Emitent po raz ósmy korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

W dniu 19 lutego 2016 roku, w ramach postanowień aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN .

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Przeznaczenie emisji : wykup zapadających w lutym 2016 r. obligacji Serii BBI0216 (kod ISIN:PLNFI1200141) o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
2. Obligacje kuponowe, w formie nie mającej dokumentu, na okaziciela.
3. 22.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
4. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.
5. 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 22 sierpnia 2016 roku. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku.
6. Emitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje w dniu 30 marca 2016 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200174.

W dniu 22 lutego 2016 roku Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 20 lutego 2013 roku, oznaczonych jako seria BBI0216, o kodzie ISIN PLNFI1200141, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

4.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 28 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia przedłużono i zmieniono treść upoważnienie dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego. Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

4.4 Nowa kadencja Zarządu Emitenta

W dniu 29 marca 2016 roku, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XI kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2015 tj. z dniem 28 czerwca 2016 roku. Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała dotychczasowy skład Zarządu: Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu, Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

4.5 Skup akcji własnych

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

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Akcje mogły być nabywane do 30 czerwca 2016 roku.

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych. Stosownie do przedłużenia tego upoważnienia Zarząd Emitenta, w dniu 30 czerwca 2016 roku, podjął uchwałę w sprawie przedłużenia okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 2 grudnia 2015 roku) oraz w przedmiocie innych zmian w tymże Programie Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd przyjął dwa teksty jednolite przedmiotowego Programu Skupu Akcji Własnych, obowiązujące odpowiednio w okresie od 30 czerwca 2016 roku do 3 lipca 2016 roku i od 3 lipca 2016 roku. Na mocy powyższej uchwały dokonano w szczególności przedłużenia terminu obowiązywania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2017 roku, co oznacza, że Program Skupu Akcji Własnych obowiązywać będzie także po dniu 30 czerwca 2016 roku, a tym samym także po tym dniu Emitent zawierać będzie transakcje nabycia akcji własnych. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd wprowadził do Programu Skupu Akcji Własnych także inne zmiany, wynikające wprost z treści uchwały Nr 19/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2016 roku, a w szczególności zwiększono maksymalną liczbę akcji, jakie mogą być nabyte w ramach Programu Skupu Akcji Własnych do 8.000.000 akcji, a nadto postanowiono, że łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych nabywanych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych nie może przekroczyć 4.000.000 PLN.

Uchwała, ze skutkiem od dnia 3 lipca 2016 roku, wprowadziła do Programu Skupu Akcji Własnych zmiany wynikające z faktu wejścia w życie Rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku i jednoczesnego uchylenia z tą datą Dyrektywy 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 28 stycznia 2003 roku w sprawie wykorzystania poufnych informacji i manipulacji na rynku, a także Rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 roku wykonującego powyższą dyrektywę.

Do publikacji raportu za I półrocze 2016 r. Spółka nabyła 443.642 akcji własnych.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent zamierza kontynuować dotychczasową strategię w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu (czy też pozyskiwania projektu deweloperskiego poprzez przystępowanie do wspólnego przedsięwzięcia) aż do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Kluczowymi elementami realizowanej strategii pozostają:

a) koncentracja na atrakcyjnych projektach warszawskich, w szczególności kontynuacja Projektu KONESER (zarówno części mieszkaniowej, realizowanej samodzielnie, jak i części biurowo – handlowej, realizowanej wspólnie z współinwestorem), projektu Roma Tower, projektu Centrum Marszałkowska, jak również nowo pozyskanego projektu Złota 44 - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
b) projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
c) dzięki koncentracji na projektach „trudnych" Emitent korzysta z możliwości uzyskania niższej ceny nabycia i/lub unika konkurencji, a w konsekwencji może liczyć na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
d) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów dzięki doświadczeniu i relacji na rynku warszawskim,
e) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
f) posiadany know-how i doświadczenie w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi

Inwestycje Emitenta związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez kapitał (wkład własny) – wnoszony także pośrednio, poprzez fundusz celowy IMMOBILIA FUND SICAV SIF (dalej: „Fundusz"), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w główne spółki celowe polega w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł zewnętrznych lub ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji lub emisja dłużnych instrumentów finansowych skierowana do Emitenta), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz, finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR, czy też projekt Centrum Praskie Koneser realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

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

W pierwszym półroczu 2016 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 rok obrotowy 2015.

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp

procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, ze nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców 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.

n) **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.

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

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

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

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. 4.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 czerwca 2016 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 2016 do 30 czerwca 2016 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.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2016 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2 3]	POLSKA	10,24 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28 %
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100 % (69,54 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %

Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,48 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miała miejsce przede wszystkim zmiana procentowego udziału Emitenta w kapitale spółki Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. Było to wynikiem wniesienia dodatkowych wkładów przez współinwestora projektu – spółkę K-Invest sp. z o.o., powiązaną z grupą Liebrecht&WooD.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2016 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 kwartalnego za I kwartał 2016 rok (tj. 16 maja 2016 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	5.241.770	5,01	5,01

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 12 stycznia 2016 roku;*

[2] *dane na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 3 lutego 2016 roku;*

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 (31 sierpnia 2016 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	6.083.224	5,81	5,81

[1] *danc na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*
[2] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2016 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 2016 – 30 czerwca 2016	273	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	273	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	152	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	160
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	80	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	256
RAZEM:		**778**		**416**
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Paweł Turno	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	24	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	18	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Artur Lebiedziński	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
Karol Żbikowski	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0	1 stycznia 2016 – 30 czerwca 2016	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2016 rok (16 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2016	Na dzień 16.05.2016
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	1.811.927
Piotr Litwiński*	0	0
Rafał Szczepański	3.087.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Maciej Matusiak	0	0
Włodzimierz Głowacki	-	0
Rafał Lorek	-	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski **	0	-
Artur Lebiedziński ***	0	-
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*
*** Członek Rady Nadzorczej od dnia 28 czerwca 2016 roku*
*** Członek Rady Nadzorczej od dnia 6 sierpnia 2016 roku*

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 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 2016 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 2016 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca do 31 sierpnia 2016 r. nie miały miejsca zdarzenia o istotnym znaczeniu dla działalności Emitenta.

Zdarzenia istotne dla działalności spółek celowych Emitenta, które wystąpiły w okresie od 1 lipca 2016 roku do 31 sierpnia 2016 roku zostały opisane w półrocznym sprawozdaniu Zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które to sprawozdanie stanowi załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2016 roku.

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) dalsze przekazywania klientom gotowych mieszkań w budynkach E2 i E4 projektu Centrum Praskie Koneser oraz sprzedaż ostatnich dostępnych mieszkań w tych budynkach;
b) kontynuacja rozliczenia transakcji sprzedaży projektu Plac Unii;
c) etapowanie prac budowlanych mieszkaniowego kwartału E3 projektu KONESER – prace rozpoczęto w czerwcu 2016 roku;
d) intensyfikacja procesu sprzedaży mieszkań w kwartale E3 (zawieranie umów deweloperskich);
e) działania skoncentrowane na zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku Złota 44, jak również dalsze awansowanie procesu sprzedaży apartamentów w szczególności poprzez osiąganie premii deweloperskiej z realizowanego przedsięwzięcia,
f) realizacja wspólnie z inwestorem zewnętrznym – Liebrecht & Wood tzw. Kwartału Centralnego inwestycji „Centrum Praskie KONESER", a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu zlokalizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie o łącznej powierzchni wynajmowalnej na poziomie 50 tys m^2.
g) zawansowanie prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – do lutego 2017 roku powinna zostać ukończona część podziemna budynku.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 roku

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone jednostkowe 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 jednostkowego 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 31 sierpnia 2016 roku

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