☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2015

(rok)

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

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

za półrocze roku obrotowego 2015 obejmujące okres od 2015-01-01 do 2015-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2015-08-31

BBI Development SA
(pełna nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2015	półrocze /2014	półrocze / 2015	półrocze / 2014
I. Przychody z inwestycji	8 320	25 075	2 013	6 001
II. w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 865	0	693	0
III. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 965	8 853	717	2 119
IV. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-267	3 292	-65	788
V. Zysk (strata) brutto	-508	-322	-123	-77
VI. Zysk (strata) netto	-1 069	-760	-259	-182
VII. Aktywa razem	455 777	548 262	108 663	128 631
VIII. Zobowiązania razem	201 080	281 049	47 940	65 938
IX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	91 629	174 156	21 846	40 860
X. Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	244 088	256 601	58 194	60 202
XI. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 471	12 272
XII. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 616	104 616	104 616	104 616
XIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,43	2,55	0,58	0,60
XIV. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,01	-0,01	0,00	0,00
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	980	-13 364	237	-3198
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 538	-2 563	-1 581	-613
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 456	11 598	1 078	2 776
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	-1 102	-4 329	-267	-1 036

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2015 oraz na koniec 1 półrocza 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1341 i 4,1784 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2015 i 31 grudnia 2014 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1944 i 4,2623 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 2015.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2015
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe_2015.pdf	Jednostkowe Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2015
BBID SA Raport z przeglądu mssf PL_30 06 2015.pdf	Raport z przeglądu jednostkowego sprawozdania na 30.06.2015
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30.06.2015
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane _2015	Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2015
GK BBID Raport z przeglądu mssf PL_30 06 2015.pdf	Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania na 30.06.2015

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2015-08-31	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2015-08-31	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2015-08-31	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2015-08-31	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2015-08-31	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

w

Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r.

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

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka Akcyjna

z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development w której jednostką dominującą jest BBI Development SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 roku, skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku oraz dane objaśniające.

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

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

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

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 0000034774

opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację finansową Grupy Kapitałowej BBI Development na dzień 30 czerwca 2015 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku zgodnie z wymogami MSR 34, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
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

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 0000034774



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2015 r. – 30.06.2015 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

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

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 30.06.2015 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 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.06.2015 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 (%)
Pioneer FIO	10.445.003	9,98	10.445.003	9,98
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	13.378.010	12,79	13.378.010	12,79
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6.571.489	6,28
ING OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26

Skład akcjonariatu na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 31.08.2015 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 %)	
		30.06.2015	31.12.2014
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 własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw własności	10,24%	9,26%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (*)	praw własności	5,90%	5,90%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności (od 2015 roku)	76,92%	100%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (od 2015 roku	49,44%	100%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	35,09%
Immobilia Fund SIF SICAV	(**)	99,97%	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. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze półroczne skrócone 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. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 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 3/VII/2015 z dnia 17 czerwca 2015 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 sierpnia 2015 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014
Przychody operacyjne, w tym:	**8 320**	**25 075**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	394	580
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	188	282
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 965	8 853
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 865	0
Przychody ze sprzedaży wyrobów	417	4 609
Przychody ze świadczonych usług	1 491	10 751
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-1 811**	**-13 589**
Wartość sprzedanych wyrobów	-425	-4 556
Koszt sprzedanych usług	-1 386	-9 033
Wynik brutto na sprzedaży	**6 509**	**11 486**
Koszty sprzedaży	-754	-1 528
Koszty ogólnego zarządu	-6 082	-6 652
Pozostałe przychody operacyjne	117	133
Pozostałe koszty operacyjne	-57	-147
Wynik na działalności operacyjnej	***-267***	***3 292***
Przychody finansowe	2 000	79
Koszty finansowe	-2 241	-3 693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-508***	***-322***
Podatek dochodowy	-561	-438
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 069***	***-760***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-1 069***	***-760***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 069**	**-760**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	-0,01	**-0,01**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 01.01.2015 - 30.06.2015	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014
Zysk (strata) netto	***-1 069***	***-760***
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	***-1 069***	***-760***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-1 069**	**-760**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	**215 031**	**316 341**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 102	10 842
Wartoście niematerialne	709	716
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	12 755	95 703
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	149 493	170 982
Pozostałe aktywa finansowe	24 639	12 480
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 358	1 643
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**240 746**	**231 921**
Zapasy	192 781	175 693
Należności handlowe	1 491	311
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	4 571	15 466
Pozostałe aktywa finansowe	28 161	26 876
Rozliczenia międzyokresowe	2 137	868
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 605	12 707
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**455 777**	**548 262**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	30.06.2015	31.12.2014
Kapitały własne	**254 697**	**267 213**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***244 088***	***256 601***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	143 161
Pozostałe kapitały	149 924	149 924
Niepodzielony wynik finansowy	-24 441	-74 970
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 069	-13 822
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 612**
Zobowiązania długoterminowe	**109 451**	**106 893**
Kredyty i pożyczki	19 099	30 643
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 165	75 151
Inne zobowiązania długoterminowe	27	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 008	925
Pozostałe rezerwy	152	148
Zobowiązania krótkoterminowe	**91 629**	**174 156**
Kredyty i pożyczki	33 360	99 081
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 398	38 898
Zobowiązania handlowe	8 078	3 441
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	194	320
Pozostałe zobowiązania	3 554	18 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	19 554	11 664
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 491	2 297
Pozostałe rezerwy	0	0
PASYWA RAZEM	**455 777**	**548 262**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2015								
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**-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**	**-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 wynikające ze zmian w grupie				338		338	-3	335
Suma dochodów całkowitych					-1 069	-1 069	0	-1 069
Kapitał własny na dzień 30.06.2015 r.	**52 308**	**67 366**	**149 924**	**-24 441**	**-1 069**	**244 088**	**10 609**	**254 697**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2014								
Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 973**	**17 336**	**270 420**	**10 609**	**281 029**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 973**	**17 336**	**270 420**	**10 609**	**281 029**
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				**17 336**	**-17 336**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie				2		2		2
Suma dochodów całkowitych					-760	-760		-760
Kapitał własny na dzień 30.06.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-57 635**	**-760**	**269 662**	**10 609**	**280 271**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 01.01.2015 - 30.06.2015	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-10 032	-12 336
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-55	-6 283
Udzielone pożyczki	-680	-10
Wpływy ze zwrotu VAT	-14 961	551
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	38 803	14 463
Otrzymane dywidendy	553	722
Zwrot kaucji i wadiów	-2 028	-37
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-4 587	-3 917
Wynajem powierzchni biurowej	-338	-371
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-5 466	-6 527
Gotówka z działalności operacyjnej	**1 209**	**-13 745**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-229	381
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**980**	**-13 364**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**6 470**	**0**
Zbycie aktywów finansowych	6 470	0
Wydatki	**13 008**	**2 563**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	347	273
Wydatki na aktywa finansowe	11 861	2 290
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	800	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-6 538**	**-2 563**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**84 779**	**58 403**
Kredyty i pożyczki	49 779	5 403
Emisja dłużnych papierów wartościowych	35 000	53 000
Wydatki	**80 323**	**46 805**
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	11 000	0
Spłaty kredytów i pożyczek	27 247	8 048
Wykup dłużnych papierów wartościowych	35 000	31 500
Odsetki	6 549	6 528
Inne wydatki finansowe	527	729
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**4 456**	**11 598**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-1 102**	**-4 329**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-1 102**	**-4 329**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-313	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 707**	**12 020**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**11 605**	**7 691**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 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 obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2015.

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 30.06.2015 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 2015 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. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego oraz skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które zostało opublikowane w dniu 23 marca 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze" – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

IV. Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe" – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy Inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- 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,
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami" - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 41 „Rolnictwo"- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 38 „Wartości niematerialne"- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

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

.

III. ZASADY KONSOLIDACJI

a) Jednostki zależne

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

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

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

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

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

b) kwoty netto zidentyfikowanych nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań.

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

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

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

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

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

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

c) Jednostki stowarzyszone

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

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

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nie występują.

IV. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie I powyżej, zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 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 2015 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 2014 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 2015 do 30 czerwca 2015 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 01.01.2015 - 30.06.2015r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2015	**0**	**10 119**	**876**	**186**	**1 505**	**0**	**12 686**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***9***	***39***	***153***	***24***	***0***	***225***
- nabycia środków trwałych		9	39		24		72
- zawartych umów leasingu				153			153
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***9 708***	***0***	***0***	***0***	***0***	***9 708***
- reklasyfikacja do innych pozycji aktywów		9 708					9 708
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2015	**0**	**420**	**915**	**339**	**1 529**	**0**	**3 203**
Umorzenie na dzień 01.01.2015	**0**	**133**	**667**	**179**	**865**	**0**	**1 844**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***42***	***50***	***12***	***153***	***0***	***257***
- amortyzacji		42	50	12	153		257
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 30.06.2015	**0**	**175**	**717**	**191**	**1 018**	**0**	**2 101**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015							**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 30.06.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015	**0**	**245**	**198**	**148**	**511**	**0**	**1 102**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2015 – 30.06.2015 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 01.01.2015-30.06.2015 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 01.01.2015		**133**		**924**	**23 975**	**127**	**25 159**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***11***	***0***	***64***	***75***
- nabycia		0		11		64	75
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2015	**0**	**133**	**0**	**935**	**23 975**	**191**	**25 234**
Umorzenie na dzień 01.01.2015		**31**		**437**			**468**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***8***	***0***	***74***		***0***	***82***
- amortyzacji		8		74			82
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2015	**0**	**39**	**0**	**511**		**0**	**550**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015							**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 30.06.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015	**0**	**94**	**0**	**424**	**23 975**	**191**	**24 684**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2015 – 30.06.2015 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występuje

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**95 703**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***12 573***	***95 521***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	66 234
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	9 708	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	2 865	29 287
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***95 521***	***0***
- zmian w metodzie kondolidacji podmiotów współkontrolowanych	95 521	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**12 755**	**95 703**

5. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją na dzień 30.06.2015 r.

Nie występują

6. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Półprodukty i produkcja w toku	200 672	183 190
Produkty gotowe	1 471	1 930
Zapasy brutto	**202 143**	**185 120**
Odpis aktualizujący stan zapasów	9 362	9 427
Zapasy netto	**192 781**	**175 693**

7. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Należności krótkoterminowe	**1 491**	**311**
- od jednostek powiazanych	1 019	53
- od pozostałych jednostek	472	258
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	691	765
Należności krótkoterminowe brutto	**2 182**	**1 076**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2015 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 30.06.2015 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2015 r.	**765**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***74***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	16
- zakończenie postępowań	58
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2015 r.	**691**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2015 r.	**691**

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2015 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	**1 019**	65	809	142	2	0	1
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 019**	**65**	**809**	**142**	**2**	**0**	**1**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 163**	165	282	3	9	0	704
odpisy akualizujące	**691**	0	0	0	0	0	691
należności netto	**472**	**165**	**282**	**3**	**9**	**0**	**13**
Ogółem							
należności brutto	**2 182**	230	1 091	145	11	0	705
odpisy akualizujące	**691**	0	0	0	0	0	691
należności netto	**1 491**	**230**	**1 091**	**145**	**11**	**0**	**14**

8. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2015
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	2 297	489	-1 295	1 491
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 727	4 421	-4 933	3 215
Rezerwy na ochronę środowiska				
Pozostałe rezerwy	1 739	72	-104	1 707
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000			6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**13 763**	**4 982**	**-6 332**	**12 413**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2015
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	5 280	188		5 468
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 704	394		5 098
Suma dodatnich różnic przejściowych	**9 984**	**582**	**0**	**10 566**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 358	1 643
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 008	925
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		

9. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2015	31.12.2014
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 491	2 297
Razem, w tym:	**1 491**	**2 297**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 491	2 297

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 01.01.2015				**2 297**
Utworzenie rezerwy				490
Koszty wypłaconych świadczeń				1 013
Rozwiązanie rezerwy				283
Stan na 30.06.2015, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 491**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				1 491

10. Pozostałe rezerwy

	30.06.2015	31.12.2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz inne zobowiązania	152	148
Pozostałe	0	0
Razem, w tym:	**152**	**148**
- długoterminowe	152	148

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2015	**148**		**0**	**148**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	4			4
Wykorzystane				0
Rozwiązane				0
Korekta z tyt. zmiany metody konsolidacji				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 30.06.2015, w tym:	**152**	**0**	**0**	**152**
- długoterminowe	152		0	152

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 30.06.2015		Plac Unii (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz		259	417	94	343	21	0		1 134
	Sprzedaż między segmentami		277	0	712	5 730	1 517	2	-7 464	774
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-5 489	2 956	0	0	0	0	0	5 498	2 965
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych			0						2 865	2 865
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	0	0	50 981	1 572	-51971	582
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**-318**	**-758**	**-77**	**1 002**	**21 889**	**-929**	**-21 878**	**-1 069**
Pozostałe przychody, w tym finansowe							15	2 102		2 117
Aktywa ogółem		**n/d**	**139 308**	**114 802**	**2 423**	**5 495**	**323 271**	**118 703**	**-248 225**	**455 777**
Aktywa segmentu			139 308	114 802	2 423	5 495	323 271	118 703	-248 225	**455 777**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**42 837**	**83 555**	**1 577**	**2 332**	**146 361**	**7 731**	**-83 313**	**201 080**
Zobowiązania segmentu			42 837	83 555	1 577	2 332	146 361	7 731	-83 313	201 080
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 30.06.2015 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	30.06.2015	31.12.2014
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie		0
Obligacje 3-letnie	113 215	113 727
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**113 215**	**113 727**
- długoterminowe	88 000	75 000
- krótkoterminowe	25 215	38 727

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2014 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2013	22 000	2013-02-20	2016-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2014	53 000	2014-02-06	2017-02-07
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	2015-02-20	2018-02-22

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

NIe dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

NIe dotyczy

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Podmiot powiązany	Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	30.06		30.06	31.12	30.06	31.12	30.06	31.12
Znaczący akcjonariusz	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Multimedia Poiska BBI SA	7	18	0	0	1	59	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	30.06.2015	31.12.2014
Poręczenie spłaty kredytu	25 020	32 520
Razem zobowiązania warunkowe	**25 020**	**32 520**

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

Aktywa warunkowe: nie występują

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	14 034	13 845	14 034	13 845
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)	0	0	0	0
Pożyczki udzielone i należności własne	56 433	53 995	56 433	53 995
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	177 681	265 695	177 681	265 695

Na dzień 30.06.2015 r. Grupa nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywany w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

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

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

W okresie zakończonym 30.06.2015 r. nie miały miejsce przesunięcia między poziomami 1 i 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej

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

W trakcie prezentowanego okresu zmianie uległa metoda konsolidacji poniżej podanych spółek:

- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

Na dzień 31 grudnia spółki te były konsolidowane metodą pełną; z uwagi na obecny charakter powiązania tj. współkontrolę, począwszy od sprawozdania za 31 marca 2015 spółki te są konsolidowane metodą praw własności.

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie dotyczy.

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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 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 Rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a spółką celową 8

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser" 8
4.2.2 Projekt „Plac Unii" 10
4.2.3 Projekt „Złota" 10
4.2.4 Projekt „Małe Błonia" 10

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 11

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 12

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 16

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 16

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 19

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

20 Transakcje z podmiotami powiązanymi 20

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

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 20

23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2015 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 20

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

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Półroczne 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 2013, poz. 330, 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 2015 roku wynosiły 455.777 tys. zł (108.663 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 244.088 tys. zł (58.194 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie 267 tys. zł (65 tys. euro) i stratą netto w kwocie 1.069 tys. zł (259 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2015 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	2.965	717
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2.865	693
Koszty działalności operacyjnej	8.647	2.092

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2015 roku wynosiły 11.605 tys. zł (2.767 tys. euro), co stanowiło 2,55% aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2015	Udział w aktywach	31.12.2014	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	12 755	2,80%	95 703	17,46%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	149 493	32,80%	170 982	31,19%
Wartość firmy	23 975	5,26%	23 975	4,37%
Pozostałe aktywa trwałe	28 808	6,32%	25 681	4,68%
Razem aktywa trwałe	**215 031**	**47,18%**	**316 341**	**57,70%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	192 781	42,30%	175 693	32,05%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	28 161	6,18%	26 876	4,90%
Środki pieniężne	11 605	2,55%	12 707	2,32%
Pozostałe aktywa obrotowe	8 199	1,80%	16 645	3,04%
Razem aktywa obrotowe	**240 746**	**52,82%**	**231 921**	**42,30%**
Aktywa razem	**455 777**	**100,00%**	**548 262**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2015	Udział w aktywach	31.12.2014	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	52 308	11,48%	52 308	9,54%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	14,78%	143 161	26,11%
Kapitał zapasowy	149 924	32,89%	149 924	27,35%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-25 510	-5,60%	-88 792	-16,20%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,33%	10 612	1,94%
Razem kapitały własne	**254 697**	**55,88%**	**267 213**	**48,74%**
Pożyczki i kredyty	19 099	4,19%	30 643	5,59%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	88 165	19,34%	75 151	13,71%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	179	0,04%	174	0,03%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 008	0,44%	925	0,17%
Razem zobowiązania długoterminowe	**109 451**	**24,01%**	**106 893**	**19,50%**
Pożyczki i kredyty	33 360	7,32%	99 081	18,07%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	25 398	5,57%	38 898	7,09%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	19 554	4,29%	11 664	2,13%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13 317	2,92%	24 513	4,47%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**91 629**	**20,10%**	**174 156**	**31,77%**
Pasywa razem	**455 777**	**100,00%**	**548 262**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe na dzień 30 czerwca 2015:

	30.06.2015	**31.12.2014**
Kapitały własne	254 697	267 213
Całkowite zadłużenie	201 080	281 049
Suma bilansowa	455 777	548 262
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**127%**	**95%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**56%**	**49%**

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 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Sp. z o.o. 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 2015 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 2015.

PKF Consult Sp. z o.o. 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 siódmy 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 20 lutego 2015 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 35.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: refinansowanie zapadających w lutym 2015 r. obligacji Serii BBD0215 (PLNFI1200125) i BBI0215 (PLNFI1200133) o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN.;
2. Obligacje kuponowe, zdematerializowane , na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 35.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN;
4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2018 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 20 sierpnia 2015 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 31 marca 2015 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W dniu 10 kwietnia 2015 roku obligacje zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 23 lutego 2015 roku Emitent dokonał wykupu:

a) 2.145 (dwa tysiące sto czterdzieści pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 13 stycznia 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBD0215**, którym nadano kod ISIN PLNFI1200125, 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 21.450.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

b) 1.355 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBI0215**, którym nadano kod ISIN PLNFI1200133, 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 13.550.000 PLN (trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 obowiązującej w dacie umorzenia ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2001, nr 120, poz. 1300). 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. 35.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 23 lutego 2015 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

4.1.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 26 czerwca 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia udzielono także Zarządowi upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz utworzono w tym celu stosowny kapitał rezerwowy. Upoważnienie przewiduje, że Zarząd będzie uprawniony do podjęcia decyzji o nabyciu przez Spółkę jej akcji własnych w liczbie nie większej niż 5.800.000 akcji. Łączna cena nabycia nie może przekroczyć kwoty 2.920.000 złotych, przy czym jednostkowa cena nabycia akcji nie może być wyższa niż 2 złote i niższa niż wartość nominalna akcji. Nabywanie akcji własnych może następować do dnia 30 czerwca 2016 roku. Z upoważnieniem do nabywania akcji własnych związana była także drobna zmiana Statutu, polegająca na wprowadzeniu postanowienia, które umożliwiło utworzenie wspomnianego kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na nabywanie akcji własnych. Zmiana Statutu została zarejestrowana w dniu 17 lipca 2015 roku.

Ponadto zgromadzenie dokonało także zmiany Programu Emisji Obligacji polegającej przede wszystkim na wydłużeniu czasu trwania tego programu do 31 października 2020 roku.

4.1.4 Rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a spółką celową

W dniu 30 czerwca 2015 roku Emitent, Fundusz oraz spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. („PD5") zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy Fundusz przekazał Emitentowi należne mu od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku PD5 za rok 2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Funduszu w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Funduszu należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Funduszu z dnia 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 48.217.152,00 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 48.078.087,65 PLN). Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser"

W nocy z dnia 4 na 5 marca 2015 roku Emitent, jak również spółki od Emitenta zależne, zawarły pakiet ściśle ze sobą związanych umów oraz złożyły szereg oświadczeń, których najistotniejszym przedmiotem było przystąpienie do projektu Centrum Praskie KONESER (a tym samym do spółek Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. – dalej CPK) spółki celowej K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht & WooD (dalej: „Inwestor"). Najistotniejszym elementem transakcji są umowa inwestycyjna oraz umowa wspólników, które regulują warunki przystąpienia Inwestora oraz warunki realizacji przez Inwestora i grupę kapitałową Emitenta (a w jej ramach zwłaszcza przez Immobilia Fund SICAV SIF Subfundusz 6) projektu Centrum Praskie KONESER (dalej: „Wspólne Przedsięwzięcie"). W umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników określono podstawowe zobowiązania stron związane ze Wspólnym Przedsięwzięciem, realizowanym przez CPK, jako spółkę celową, w tym:

1) zobowiązania stron do dokapitalizowania spółki celowej, przy czym w wariancie podstawowym przewidziano wniesienie przez Inwestora wkładów do CPK na poziomie ok. 54 mln zł, zaś przez fundusz inwestycyjny Immobilia Fund SICAV SIF (w ramach subfunduszu 6) na poziomie ok. 21,8 mln zł (poza już dokonanym przeniesieniem do CPK nieruchomości Kwartału Centralnego o wartości ponad 60 mln zł).

2) docelowa struktura udziałowa w CPK została uzgodniona na poziomie 44,45% - Inwestor oraz 55,54% - grupa Emitenta. Strony przewidziały również opcję powiększenia wkładu Inwestora o kwotę nie większą niż 15 mln zł (odpowiadającą dodatkowym 6,1% w kapitale spółki celowej), jeśli w wyniku wymagań budżetowych Kwartału Centralnego okaże się to konieczne. Co istotne umowa inwestycyjna przewiduje także możliwość tzw. zastępczego wniesienia wymaganego wkładu, a zatem podwyższenia dotychczasowego wkładu przez jedną ze stron w sytuacji, gdy druga strona nie wniesie wymaganego wkładu.

3) strony potwierdziły, że różnica pomiędzy projektowanymi kosztami realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia a finansowaniem własnym zostanie sfinansowana przez kredyt bankowy, przy czym zakłada się finansowanie kredytem bankowym na poziomie około 70% kosztów Kwartału Centralnego.

4) strony dokonały także podziału kompetencji i odpowiedzialności za realizację Wspólnego Przedsięwzięcia, określając, które z podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W będą odpowiedzialne za zarządzanie finansowe, architektoniczne, projektowe, budowlane, marketing, public relations, a także za komercjalizację i ogólną koordynację Wspólnego Przedsięwzięcia. Materię tę mają regulować odrębne umowy

zawierane przez nową spółkę celową z poszczególnymi podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Emitenta oraz L&W.

5) uzgodnione zostały także wstępne parametry sprzedaży Kwartału Centralnego po jego zakończeniu, przy czym zastrzeżono na rzecz Inwestora opcję kupna Kwartału Centralnego, Nadto w umowie inwestycyjnej zastrzeżono także standardowe w tego rodzaju umowach opcje oraz zobowiązania do przyłączenia się do sprzedaży Projektu przez jedną ze stron w przypadku, gdy druga ze stron zamierza dokonać sprzedaży Projektu pod warunkami spełniającymi uzgodnione przez strony kryteria.

6) w towarzyszących umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników porozumieniach i umowach spółki Grupy Kapitałowej Emitenta złożyły szereg zapewnień dotyczących CPK, a także Projektu oraz ich statusu i sytuacji prawnej, przyjmując odpowiedzialność za ich prawdziwość, które jednak swą treścią nie odbiegają od postanowień zwykle zawieranych w tego rodzaju umowach i porozumieniach.

7) jednocześnie z zawiązaniem nowej umowy inwestycyjnej i umowy wspólników nastąpiło rozwiązanie poprzednich porozumień Emitenta z Liebrecht & WooD, w tym zwłaszcza Wstępnej Umowy Inwestycyjnej (Preliminary Investment Agreement) z 13 sierpnia 2013 roku.

Elementem Transakcji było także jednoczesne przystąpienie Inwestora do CPK oraz jej komplementariusza i zobowiązanie stron do wniesienia wkładów o łącznej wartości przenoszącej 20 mln zł (z czego Inwestor wniósł 15,2 mln zł). CPK poczynając od 2015 roku, a więc niezwłocznie po nabyciu nieruchomości Kwartału Centralnego, intensyfikuje działania zmierzające do zakończenia przygotowań architektonicznych i projektowych Wspólnego Przedsięwzięcia.

W dniu 4 maja 2015 roku CPK zawarła umowę najmu ze spółką Google Poland sp. z o.o (dalej: „Najemca") na podstawie której to umowy najmu CPK zobowiązało się oddać w najem Najemcy pomieszczenia biurowe w ramach jednego z obiektów części biurowo-handlowej Projektu Centrum Praskie KONESER (dalej: „Projekt"). Wynajęta na podstawie umowy powierzchnia nie przekracza 5 % łącznej powierzchni najmu całego Projektu.

Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do obiektów Projektu. Łączna kwota czynszu przez cały okres trwania umowy, przekracza wartość 10 % kapitałów własnych Emitenta.

Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nieodbiegające od warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, itp.

W dniu 15 maja 2015 roku został zawarty przez PD6 z Bankiem PEKAO S.A. z siedzibą w Warszawie, aneks do Umowy Kredytowej finansującej etap mieszkaniowy (Kwartał E2) Projektu, dotyczący przesunięcia terminów spłat kredytów:

a) budowlanego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E2, do dnia 31 grudnia 2015 r.
b) technicznego z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E2, do dnia 30 września 2015 r.

W dniu 24 czerwca 2015 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca PD6 pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku mieszkalnego w Projekcie (Kwartał E2).

4.2.2 Projekt „Plac Unii"

W dniu 12 marca 2015 roku doszło do podziału przez NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. części ceny sprzedaży Projektu Plac Unii pomiędzy jej udziałowców: PD5 oraz Liebrecht&WooD Development Company Ltd. Obrano sposób rozliczenia w postaci umorzenia akcji własnych NPU. PD5 przeniosła na rzecz NPU 4.032.258 akcji zwykłych, imiennych serii A w spółce NPU za wynagrodzenie wynoszące 23.812.272 Euro. W odniesieniu do nabytych akcji walne zgromadzenie NPU podjęło decyzję o ich umorzeniu. Całość powyższego wynagrodzenia została rozliczona z dniem 18 marca 2015 roku.

W dniu 30 czerwca 2015 roku Emitent, Fundusz Immobilia Fund S.A. oraz spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. („PD5") zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy Fundusz przekazał Emitentowi należne mu od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku PD5 za rok 2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Funduszu w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Funduszu należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Funduszu z dnia 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 48.217.152,00 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 48.078.087,65 PLN). Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

4.2.3 Projekt „Złota"

W dniu 11 grudnia 2014 roku spółka INSO Sistemi Per Le Infrastructure Sociali S.P.A. z siedzibą we Florencji zawarła ze Złotą umowę generalnego wykonawstwa obejmującą dokończenie budowy apartamentowca przy ul. Złotej 44, zaś w ślad za tą umową, w dniu 7 stycznia 2015 roku, Inwestor zawarł aneks do umowy nabycia Projektu Złota 44 z dnia 27 sierpnia 2014 roku, w którym to aneksie ostatecznie ustalono cenę nabycia projektu na nieco ponad 50 mln Euro. Pozostała część pierwotnej ceny, tj. 13 mln Euro została przekazana INSO w celu zaspokojenia roszczeń INSO i umożliwienia INSO wznowienia prac budowlanych w projekcie Złota 44.

4.2.4 Projekt „Małe Błonia"

W dniu 30 stycznia 2015 roku Spółka zależna „Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna („PD10") zawarła z Bankiem PKO BP SA umowy kredytowe dotyczące finansowania kolejnych pięciu budynków mieszkalnych w ramach projektu deweloperskiego „Małe Błonia" na nieruchomości położonej w Szczecinie.

Na mocy Umów Bank udzielił Projektowi Developerskiemu 10:

a) kredytu inwestycyjnego „Nowy Dom" do kwoty 11.352.560,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów kolejnego etapu mieszkaniowego Projektu „Małe Błonia" obejmującego realizację 5 budynków o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 4.200 m2 (około 72 mieszkań);
b) kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 400.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją wyżej wymienionych budynków.

Spłata kredytu inwestycyjnego „Nowy Dom" nastąpi do dnia 30 czerwca 2018 roku. Spłata kredytu obrotowego odnawialnego nastąpi do dnia 29 grudnia 2016 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej oraz zwroty podatku VAT z Urzędu Skarbowego.

Z tytułu udzielonych kredytów PD10 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku, której wysokość nie odbiega od standardów rynkowych. Z tytułu umów kredytowych PD10 poniosła jednorazowe koszty prowizji za rozpatrzenie wniosku, udzielenie kredytu oraz za administrowanie kredytem.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu 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, 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 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 (a pośrednio przez Emitenta), 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 2015 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategią koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno–administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą 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 wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku niewywiązywania 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 ze 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 były i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo w 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, 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, że 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 i sytuację rynkową 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 prawa 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 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 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 2015 roku do 30 czerwca 2015 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.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2015 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 4]	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,97 % (99,57 %)
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. [3]	POLSKA	76,92 %

[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. Nowy Placu Unii 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.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka zmian w wartości udziału Emitenta w poszczególnych spółkach celowych, na przykład na skutek przystąpienia do spółek nowych współinwestorów (tak w Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k.), czy też na skutek zwiększania wkładów/kapitału w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Poza zmianą w spółkach Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2015 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 2015 rok (tj. 15 maja 2015 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[1]	10.445.003	9,98	9,98

Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] W dniu 13 maja 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o spadku zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego z poziomu 10,02 do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.

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 2015 r.), są:

Akcjonariusz	**Liczba akcji Liczba głosów**	**Udział w kapitale zakładowym (%)**	**Udział w ogólnej liczbie głosów (%)**
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO) [1]	10.306.731	9,85	9,85
Pioneer FIO[2]	10.445.003	9,98	9,98
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] W dniu 16 lipca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9.85% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM.
[2] Ta informacja została podana zgodnie z zawiadomieniem, jakie Emitent otrzymał 13 maja 2015 roku od PPIM, działającego w imieniu Pioneer FIO o spadku zaangażowania Pioneer FIO z poziomu 10,02% do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM. Mając na uwadze zawiadomienie PPIM z dnia 16 lipca 2015 roku (wskazane w pkt. 1 powyżej) należy domniemywać, że informacja ta jest nieaktualna i że udział Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego po zmniejszeniu zaangażowania Pioneer FIO uległ zmniejszeniu, jednakże na podstawie posiadanych informacji Emitent nie jest w stanie ustalić, do jakiej wartości.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2015 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 2015 – 30 czerwca 2015	450	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	450	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	380	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	120
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	200	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	192
RAZEM:		**1.480**		**212**

Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Paweł Turno	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	24	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	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 2015 rok (15 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2015	Na dzień 15.05.2015
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	1.721.927
Piotr Litwiński*	0	0
Rafał Szczepański	3.087.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Maciej Matusiak	0	-
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniach 27 maja i 25 czerwca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienia w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 50.000 sztuk akcji Spółki po cenie 1,03 zł za akcję (w dniu 26.05.2015 r.) oraz nabycia łącznie 40.000 sztuk akcji Emitenta po średniej cenie 0,89 zł za akcję (w dniu 24.06.2015r.). Transakcje zostały zawarte jako transakcje pakietowe na GPW.

W dniu 19 maja br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Rafała Szczepańskiego o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 100.000 sztuk akcji Spółki po cenie 1,06 zł za akcję (w dniu 18.05.2015 r.). Transakcje zostały zawarte jako transakcje pakietowe na GPW.

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 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, 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 2015 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 2015 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca 2015 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wystąpiło jedynie jedno zdarzenie mające istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej Emitenta. Mianowicie w dniu 26 sierpnia 2015 roku spółka celowa: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 17 grudnia 2014 roku. Na mocy przedmiotowego aneksu termin spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 17 grudnia 2014 roku został przedłużony do dnia 31 października 2015 roku.

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) intensyfikacja procesu przekazywania klientom gotowych mieszkań w budynkach E2 i E4 projektu Centrum Praskie Koneser,
b) dalsza realizacja luksusowego projektu mieszkaniowego przy ulicy Złotej 44 w Warszawie, prowadzonego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR, w szczególności poprzez osiąganie przychodów z realizowanego przedsięwzięcia,
c) 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.
d) uruchomienie pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie - w grudniu 2014 roku rozpoczęto rozbiórkę dotychczasowego obiektu domu handlowego SEZAM (została ona zakończona w marcu 2015 r.), a w III kwartale 2015 roku planowane jest wyłonienie generalnego wykonawcy nowego obiektu.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 2015 roku

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

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

BBI Development Spółka Akcyjna

w

Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r.

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

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka Akcyjna

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 roku, skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku oraz dane objaśniające.

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

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

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

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 0000034774

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację finansową BBI Development Spółka Akcyjna na dzień 30 czerwca 2015 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku zgodnie z wymogami MSR 34, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 31 sierpnia 2015 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
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

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 0000034774



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2015 r. – 30.06.2015 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI:

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

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

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

II. CZAS TRWANIA JEDNOSTKI:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 30.06.2015R.:

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 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE:

Według stanu na dzień 30.06.2015 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 (%)
Pioneer FIO	10.445.003	9,98	10.445.003	9,98
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	13.378.010	12,79	13.378.010	12,79
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6.571.489	6,28
ING OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26

Skład akcjonariatu na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 31.08.2015 jest podany w Sprawozdaniu z Działalności BBI Development S.A.

VII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 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 3/VII/2015 z dnia 17 czerwca 2015 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.

VIII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2015 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2015 - 30.06.2015	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014
Przychody operacyjne, w tym:	**32 975**	**5 066**
Zarządzanie projektami	1 538	1 200
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 022	2 923
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	28 862	283
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	553	660
Koszt własny sprzedaży	**-816**	**-513**
Wynik brutto na sprzedaży	**32 159**	**4 553**
Koszty sprzedaży	-376	-299
Koszty ogólnego zarządu	-3 067	-3 721
Pozostałe przychody operacyjne	3	3
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-6
Wyni na działaności operacyjnej	***28 717***	***530***
Przychody finansowe	13	44
Koszty finansowe	-6 279	-6 352
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***22 451***	***-5 778***
Podatek dochodowy	-562	-234
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***21 889***	***-6 012***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***21 889***	***-6 012***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,21	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	0,21	-0,06
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,21	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	0,21	-0,06
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,21**	**-0,06**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2015 - 30.06.2015	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014
Zysk (strata) netto	***21 889***	***-6 012***
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	***21 889***	***-6 012***

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2015 r.	stan na 31.12.2014 r.
Aktywa trwałe	**235 351**	**229 942**
Rzeczowe aktywa trwałe	199	31
Wartoście niematerialne	558	484
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	219 606	225 020
Pozostałe aktywa finansowe	14 806	4 225
Aktywa obrotowe	**87 920**	**75 212**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 016	795
Pozostałe należności	7 321	6 591
Pozostałe aktywa finansowe	76 216	65 689
Rozliczenia międzyokresowe	2 752	850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	615	1 287
AKTYWA RAZEM	**323 271**	**305 154**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	stan na 30.06.2015 r.	stan na 31.12.2014 r.
Kapitał własny	**176 910**	**155 021**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	143 161
Pozostałe kapitały	54 459	54 459
Niepodzielony wynik finansowy	0	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	21 889	-19 112
Zobowiązanie długoterminowe	**89 900**	**76 339**
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 000	75 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900	1 339
Zobowiązania krótkoterminowe	**56 461**	**73 794**
Kredyty i pożyczki	29 315	32 137
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 318	38 727
Zobowiązania handlowe	839	430
Pozostałe zobowiązania	427	1 113
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	490	1 297
Pozostałe rezerwy	72	90
PASYWA RAZEM	**323 271**	**305 154**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
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					21 889	21 889
Kapitał własny na dzień 30.06.2015 r.	**52 308**	**48 254**	**54 459**	**0**	**21 889**	**176 910**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2014 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**59 369**	**-75 795**	**-4 910**	**174 133**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**59 369**	**-75 795**	**-4 910**	**174 133**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			**-4 910**		**4 910**	0
Suma dochodów całkowitych					-6 012	-6 012
Kapitał własny na dzień 30.06.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**-75 795**	**-6 012**	**168 121**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2015	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 995	-2 220
Reaqlizacja projektu Złota 44	-1 787	0
Otrzymane należności	1 676	1 030
Rorzachunki z tyt. VAT	-504	0
Zwrot kaucji i wadiów	22	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-10 540	-2 135
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	0
Otrzymane dywidendy	553	663
Wynajem powierzchni biurowej	-395	-429
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-292	-288
Pozostałe przepływy	-1 669	-1 668
Gotówka z działalności operacyjnej	**-15 931**	**-5 047**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-15 931**	**-5 047**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**22 938**	**7 232**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	171	81
Wydatki na aktywa finansowe	22 767	7 151
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-22 938**	**-7 232**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**78 657**	**53 000**
Kredyty i pożyczki	43 657	
Emisja dłużnych papierów wartościowych	35 000	53 000
Wydatki	**40 460**	**41 149**
Spłaty kredytów i pożyczek	0	4 386
Wykup dłużnych papierów wartościowych	35 000	31 500
Odsetki	4 933	4 534
Inne wydatki finansowe	527	729
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**38 197**	**11 851**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-672**	**-428**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-672	-428
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 287**	**880**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**615**	**452**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 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 obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2015.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 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 2014 rok.

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

III. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego oraz skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które zostało opublikowane w dniu 23 marca 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze" – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

IV. Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe" – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy Inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- 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,
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami" - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 41 „Rolnictwo"- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 38 „Wartości niematerialne"- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" - ujmowanie udziałów we wspólnych

działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

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

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 2014 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 2015 do 30 czerwca 2015 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2015 - 30.06.2015 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2015	**0**		**370**	**153**	**183**		**706**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***39***	***153***	***0***	***0***	***192***
- nabycia środków trwałych			39		0		39
- zawartych umów leasingu				153			153
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2015	**0**	**0**	**409**	**306**	**183**	**0**	**898**
Umorzenie na dzień 01.01.2015			**348**	**152**	**175**	**0**	**675**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***14***	***8***	***2***	***0***	***24***
- amortyzacji			14	8	2		24
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2015	**0**	**0**	**362**	**160**	**177**	**0**	**699**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015							**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 30.06.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015	**0**	**0**	**47**	**146**	**6**	**0**	**199**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2015 – 30.06.2015 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 01.01.2015-30.06.2015 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 01.01.2015		**40**		**152**	**264**	**20**	**127**	**603**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***64***	***75***
- nabycia				11			64	75
- 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 30.06.2015	**0**	**40**	**0**	**163**	**264**	**20**	**191**	**678**
Umorzenie na dzień 01.01.2015		**0**		**99**	**0**	**20**	**0**	**119**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***1***	***0***	***0***	***0***	***1***
- amortyzacji				1				1
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2015	**0**	**0**	**0**	**100**	**0**	**20**	**0**	**120**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015								**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 30.06.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015	**0**	**40**	**0**	**63**	**264**	**0**	**191**	**558**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2015 – 30.06.2015 r.
Nie występują
Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują

3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 30.06.2015 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 (*)	31 628	0	31 628	99,98%	99,80%	pełna
Immobilia Fund Investment 6 (**)	112 912	0	112 912	99,99%	99,90%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	8 450	0	8 450	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-10 241	19 510	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k	19 799	0	19 799	99,98%	99,98%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	0	26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	0	20	100,00%	100,00%	pełna
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	5	0	5	49,44%	49,44%	praw własności
Immobilia Fund Investment 1	36	0	36	5,90%	37,80%	praw własności
Razem:	**232 801**	**-13 195**	**219 606**	**n/d**	**n/d**	

(*) Na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 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 30.06.2015 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	**0**	**0**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone, w tym:	62 182	51 844
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	14 034	13 845
Razem	**76 216**	**65 689**

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2015		**62 182**				
Serenus Sp. z o.o.	8 030	13 127	10%	10%	2015-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	42 594	49 055	8%	8%	2015-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2014		**51 844**				
Serenus Sp. z o.o.	7 800	12 504	15%	15%	2015-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	34 484	39 340	12%-15%	12%-15%	2015-12-31	brak

Wierzytelności

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów powiązanych	0	0
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów niepowiązanych	14 034	13 845
Razem wierzytelności	**14 034**	**13 845**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	14 034	13 845

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Należności krótkoterminowe	**1 016**	**795**
- od jednostek powiazanych	1 000	785
- od pozostałych jednostek	16	10
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności krótkoterminowe brutto	**1 057**	**836**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności
Nie występuje

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 000**	830	37	67	45	3	18
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**1 000**	**830**	**37**	**67**	**45**	**3**	**18**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**57**	0	5	1	2	3	46
odpisy akualizujące	**41**						41
nalezności netto	**16**	**0**	**5**	**1**	**2**	**3**	**5**
Ogółem							
należności brutto	**1 057**	830	42	68	47	6	64
odpisy akualizujące	**41**	0	0	0	0	0	41
nalezności netto	**1 016**	**830**	**42**	**68**	**47**	**6**	**23**

7. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2015
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 297	488	-1 295	490
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i otrzym. pożyczek	6 409	5 988	-5 911	6 486
Pozostałe rezerwy	90	72	-90	72
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania				0
Odpisy aktualizujące należności i udziały w innych jednostkach				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**7 796**	**6 548**	**-7 296**	**7 048**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 481**	**1 244**	**-1 386**	**1 339**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2015
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	5 280	188		5 468
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 560	2 022		11 581
Suma dodatnich różnic przejściowych	**14 840**	**2 210**	**0**	**17 049**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 820**	**420**	**0**	**3 239**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 339	1 481
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 239	2 820
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 900**	**-1 339**

8. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2015	31.12.2014
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	490	1 297
Razem, w tym:	**490**	**1 297**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	490	1 297

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 01.01.2015				**1 297**
Utworzenie rezerwy				490
Koszty wypłaconych świadczeń				1 297
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2015, w tym:	**0**	**0**	**0**	**490**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				490

9. Pozostałe rezerwy

	30.06.2015	31.12.2014
Rezerwa na przegląd / audyt	72	54
Pozostałe rezerwy	0	36
Razem, w tym:	**72**	**90**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	72	90

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2014			**90**	**90**
Utworzenie rezerwy			72	72
Wykorzystane			90	90
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 31.12.2014, w tym:	**0**	**0**	**72**	**72**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			72	72

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku.

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2015	31.12.2014
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie		0
Obligacje 3-letnie	113 215	113 727
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**113 215**	**113 727**
- długoterminowe	88 000	75 000
- krótkoterminowe	25 215	38 727

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2014 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu	Kwota spłaty
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2013	22 000	2013-02-20	2016-02-22	
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2014	53 000	2014-02-06	2017-02-07	
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	2015-02-20	2018-02-22	

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie wystąpiła

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Nie występują

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Należności z tytułu udzielonych pożyczek		Zobowiązania z tytułu otrzynych pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06		30.06		30.06	31.12	30.06	31.12	30.06	31.12	30.06	31.12	30.06	31.12
Znaczący inwestor	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Multimedia Poiska BBI SA			7	18									1	59
Jednostki zależne:														
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	3			0	1	0	0						
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	3			0	1	0	0						
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	3			0	1	0	0						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. k.	0	3			17	17	17	16						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. k.	0	3			2	2	2	1						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. k.	261	261			148	148	0	0			29 315	32 137		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k.	477	477	26	47	277	277	0	0						86
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	108	46			64	37	1	0						
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	195	107			105	61	0	0	49 055	39 341				
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k.	294	109			186	111	2	0						
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	51	51	1 400		66	52	66	52					307	0
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	15	15			22	3	22	3						
Wspólne przedsięwzięcia w których jednostka dominująca jest wspólnikiem														
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	104	104			109	53	57	0						
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3			1	0	1	0						
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	3	3			1	0	1	0						
Centrum Praskie Koneser sp. k.	6	0			0	16	0	0						

Użyte skróty w nazwach podmiotów powiązanych oznaczają:

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

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

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

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych 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	30.06.2015	31.12.2014
Poręczenie spłaty kredytu	25 020	32 520
Razem zobowiązania warunkowe	**25 020**	**32 520**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	14 806	4 225	14 806	4 225
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)				
Pożyczki udzielone i należności własne	85 168	74 362	85 168	74 362
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania finansowe	142 633	145 864	142 633	145 864

Na dzień 30.06.2015 r. Spółka nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.
Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

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

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej. Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter

wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań.

W okresie zakończonym 30.06.2015 r. nie miały miejsce przesunięcia między poziomami 1 i 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 ROKU

SPIS TREŚCI

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

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

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 4

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta 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 Rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a spółką celową 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....7

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....11

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....14

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 2015 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 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (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 2013, poz. 330, 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 2015 roku wynosiły 323.271 tys. zł (77.072 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 176.910 tys. zł (42.178 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku Emitent zamknął zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 28.717 tys. zł (6.946 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 21.889 tys. zł (5.295 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2015 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z realizowanych inwestycji	28.862	6.981
Koszty działalności operacyjnej	4.259	1.030
Koszty finansowe	6.279	1.519

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2015 roku wynosiły 615 tys. zł (147 tys. euro), co stanowiło 0,2 % aktywów Emitenta.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	30.06.2015	Udział w aktywach	31.12.2014	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	219 606	67,93%	225 020	73,74%
Pozostałe aktywa trwałe	939	0,29%	697	0,23%
Pozostałe aktywa finansowe	14 806	4,58%	4 225	1,38%
Razem aktywa trwałe	**235 351**	**72,80%**	**229 942**	**75,35%**
Należności handlowe i pozostałe	8 337	2,58%	7 386	2,42%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	76 216	23,58%	65 689	21,53%
Środki pieniężne	615	0,19%	1 287	0,42%
Pozostałe aktywa obrotowe	2 752	0,85%	850	0,28%
Razem aktywa obrotowe	**87 920**	**27,20%**	**75 212**	**24,65%**
Aktywa razem	**323 271**	**100,00%**	**305 154**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	30.06.2015	Udział w pasywach	31.12.2014	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	16,18%	52 308	17,14%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	14,93%	143 161	46,91%
Pozostałe kapitały	54 459	16,85%	54 459	17,85%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	21 889	6,77%	-94 907	-31,10%
Razem kapitały własne	**176 910**	**54,72%**	**155 021**	**50,80%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	88 000	27,22%	75 000	24,58%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900	0,59%	1 339	0,44%
Razem zobowiązania długoterminowe	**89 900**	**27,81%**	**76 339**	**25,02%**
Kredyty i pożyczki	29 315	9,07%	32 137	
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	25 318	7,83%	38 727	12,69%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	1 266	0,39%	1 543	0,51%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	562	0,17%	1 387	0,45%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**56 461**	**17,47%**	**73 794**	**24,18%**
Pasywa razem	**323 271**	**100,00%**	**305 154**	**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 2015 roku do 30 czerwca 2015 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 2015 roku.

4.1 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Sp. z o.o. 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 2015 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 2015.

PKF Consult Sp. z o.o. 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 siódmy 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 20 lutego 2015 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 35.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: refinansowanie zapadających w lutym 2015 r. obligacji Serii BBD0215 (PLNFI1200125) i BBI0215 (PLNFI1200133) o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN.;
2. Obligacje kuponowe, zdematerializowane , na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 35.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN;
4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2018 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 20 sierpnia 2015 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 31 marca 2015 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W dniu 10 kwietnia 2015 roku obligacje zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 23 lutego 2015 roku Emitent dokonał wykupu:

a) 2.145 (dwa tysiące sto czterdzieści pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 13 stycznia 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBD0215**, którym nadano kod ISIN PLNFI1200125, 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 21.450.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

b) 1.355 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBI0215**, którym nadano kod ISIN

PLNFI1200133, 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 13.550.000 PLN (trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 obowiązującej w dacie umorzenia ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2001, nr 120, poz. 1300). 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. 35.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 23 lutego 2015 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

4.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 26 czerwca 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia udzielono także Zarządowi upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz utworzono w tym celu stosowny kapitał rezerwowy. Upoważnienie przewiduje, że Zarząd będzie uprawniony do podjęcia decyzji o nabyciu przez Spółkę jej akcji własnych w liczbie nie większej niż 5.800.000 akcji. Łączna cena nabycia nie może przekroczyć kwoty 2.920.000 złotych, przy czym jednostkowa cena nabycia akcji nie może być wyższa niż 2 złote i niższa niż wartość nominalna akcji. Nabywanie akcji własnych może następować do dnia 30 czerwca 2016 roku. Z upoważnieniem do nabywania akcji własnych związana była także drobna zmiana Statutu, polegająca na wprowadzeniu postanowienia, które umożliwiło utworzenie wspomnianego kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na nabywanie akcji własnych. Zmiana Statutu została zarejestrowana w dniu 17 lipca 2015 roku.

Ponadto zgromadzenie dokonało także zmiany Programu Emisji Obligacji polegającej przede wszystkim na wydłużeniu czasu trwania tego programu do 31 października 2020 roku.

4.4 Rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a spółką celową

W dniu 30 czerwca 2015 roku Emitent, Fundusz oraz spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. („PD5") zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy Fundusz przekazał Emitentowi należne mu od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku PD5 za rok 2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Funduszu w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Funduszu należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Funduszu z dnia 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 48.217.152,00 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 48.078.087,65 PLN). Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu 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, 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 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 (a pośrednio przez Emitenta), 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 2015 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Niemniej, w wyniku wdrożenia, od roku 2013, nowego systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ponowienia aktualizacji ryzyk

dotyczących działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta dokonał rozszerzenia katalogu potencjalnych ryzyk.

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategią koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno–administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą 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 wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku niewywiązywania 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 ze 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 były i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo w 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, 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, że 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 i sytuację rynkową 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 prawa 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 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 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 2015 do 30 czerwca 2015 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 2015 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 4]	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,97 % (99,57 %)
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. [3]	POLSKA	76,92 %

[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. Nowy Placu Unii 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.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka zmian w wartości udziału Emitenta w poszczególnych spółkach celowych, na przykład na skutek przystąpienia do spółek nowych współinwestorów (tak w Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k.), czy też na skutek zwiększania wkładów/kapitału w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Poza zmianą w spółkach Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2015 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 2015 rok (tj. 15 maja 2015 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[1]	10.445.003	9,98	9,98
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] *W dniu 13 maja 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o spadku zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego z poziomu 10,02 do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.*

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 2015 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO) [1]	10.306.731	9,85	9,85

Pioneer FIO[2]	10.445.003	9,98	9,98
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] W dniu 16 lipca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9.85% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM.
[2] Ta informacja została podana zgodnie z zawiadomieniem, jakie Emitent otrzymał 13 maja 2015 roku od PPIM z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o spadku zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego z poziomu 10,02 do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM. Mając na uwadze zawiadomienie PPIM z dnia 16 lipca 2015 roku (wskazane w pkt. 1 powyżej) należy domniemywać, że informacja ta jest nieaktualna i że udział Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o spadku zaangażowania Pioneer FIO uległ zmniejszeniu, jednakże na podstawie posiadanych informacji Emitent nie jest w stanie ustalić, do jakiej wartości.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2015 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 2015 – 30 czerwca 2015	450	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	450	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	380	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	120
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	200	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	192
RAZEM:		**1.480**		**312**
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Paweł Turno	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	24	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	18	1 stycznia 2015 – 30 czerwca 2015	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 2015 rok (15 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2015	Na dzień 15.05.2015
Osoby zarządzające		

Michał Skotnicki	1.811.927	1.721.927
Piotr Litwiński*	0	0
Rafał Szczepański	3.087.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393

Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Maciej Matusiak	0	-
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniach 27 maja i 25 czerwca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienia w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 50.000 sztuk akcji Spółki po cenie 1,03 zł za akcję (w dniu 26.05.2015 r.) oraz nabycia łącznie 40.000 sztuk akcji Emitenta po średniej cenie 0,89 zł za akcję (w dniu 24.06.2015r.). Transakcje zostały zawarte jako transakcje pakietowe na GPW.

W dniu 19 maja br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, od p. Rafała Szczepańskiego o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 100.000 sztuk akcji Spółki po cenie 1,06 zł za akcję (w dniu 18.05.2015 r.). Transakcje zostały zawarte jako transakcje pakietowe na GPW.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 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 2015 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 2015 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca do 31 sierpnia 2015 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 2015 roku do 31 sierpnia 2015 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 2015 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) intensyfikacja procesu przekazywania klientom gotowych mieszkań w budynkach E2 i E4 projektu Centrum Praskie Koneser,
b) dalsza realizacja luksusowego projektu mieszkaniowego przy ulicy Złotej 44 w Warszawie, prowadzonego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR, w szczególności poprzez osiąganie przychodów z realizowanego przedsięwzięcia,
c) 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.
d) uruchomienie pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie - w grudniu 2014 roku rozpoczęto rozbiórkę dotychczasowego obiektu domu handlowego SEZAM (została ona zakończona w marcu 2015 r.), a w III kwartale 2015 roku planowane jest wyłonienie generalnego wykonawcy nowego obiektu.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2015 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 2015 roku

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