☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2014

(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 2014 obejmujące okres od 2014-01-01 do 2014-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2014-08-29

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 / 2014	półrocze /2013	półrocze / 2014	półrocze / 2013
I. Przychody z inwestycji	25 075	38 020	6 001	9 022
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	8 853	8 849	2 119	2 100
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 292	5 362	788	1 272
IV. Zysk (strata) brutto	-322	2 277	-77	540
V. Zysk (strata) netto	-760	756	-182	179
VI. Aktywa razem	529 020	507 740	127 141	122 430
VII. Zobowiązania razem	248 749	226 711	59 782	54 666
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	171 485	143 815	41 213	34 678
IX. Kapitał własny akcjonariuszy Emitenta	269 662	270 420	64 809	65 205
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12571	12613
XI. Liczba akcji w sztukach (*)	104 615 650	523 078 250	104 616	523 078
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) (*)	2,68	0,54	0,64	0,13
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	-0,01	0,00	0,00	0,00
(*) liczba akcji na 30.06.2014 podana po uwzględnieniu scalenia 1:5				
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 364	-5 352	-3 198	-1270
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 563	-103	-613	-24
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 598	10 681	2 776	2 535
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-4 329	5 226	-1 036	1 240

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 2014 oraz na koniec 1 półrocza 2013 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1784 i 4,2140 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 2014 i 31 grudnia 2013 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1609 i 4,1472 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 2014.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2014
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe_2014.pdf	Jednostkowe Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2014
BBID jedn_raport 30 06 2014_skan.pdf	Raport z przeglądu jednostkowego sprawozdania na 30.06.2014
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30.06.2014
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane_2014.	Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu na 30.06.2014
GK BBID konsol_raport 30 06 2014_skan.pdf	Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania na 30.06.2014

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2014-08-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2014-08-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2014-08-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2014-08-29	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2014-08-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2014-08-29	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 01.01.2014 r. do 30.06.2014 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 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development SA, w której jednostką dominującą jest spółka BBI Development SA, z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, na które składa się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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

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

rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej BBI Development SA na dzień 30 czerwca 2014 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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

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

Warszawa, 29 sierpnia 2014 r.

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 01.01.2014 r. – 30.06.2014 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

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

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
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 dniu 24 czerwca 2014 roku panowie Michał Kurzyński i Ewaryst Zagajewski złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. W dniu 25 czerwca 2014 Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało panów Macieja Matusiaka i Macieja Radziwiłła na Członków 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 30.06.2014 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	10.526.076	10,06	10.526.076	10,06
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	9.039.756	8,64	9.039.756	8,64
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	8.917.329	8,52	8.917.329	8,52
Maciej Radziwiłł	8.121.490	7,76	8.121.490	7,76
ING OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2014	31.12.2013
BBI Development S.A.	pełna	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (*)	pełna	99,98%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw wlasności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw wlasności	9,36%	9,26%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (*)	praw wlasności	5,90%	5,90%
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	praw wlasności	35,09%	35,09%
Immobilia Fund SIF SICAV	pełna	99,97%	99,97%

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

Grupa nie objęła na dzień 30 czerwca 2014 konsolidacją spółek Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. i Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa; obie te spółki zostały utworzone w 1 kwartale 2014 i na dzień 30.06.2014 nie rozpoczęły aktywnej działalności. Pominięcie tych spółek nie ma istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 2014 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 13/VII/2014 z dnia 13 maja 2014 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 29 sierpnia 2014 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013
Przychody operacyjne	**25 075**	**38 020**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	580	548
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	282	283
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	8 853	8 849
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Przychody ze sprzedaży wyrobów	4 609	9 517
Przychody ze świadczonych usług	10 751	18 823
Koszty operacyjne	**21 769**	**32 504**
Amortyzacja	330	261
Zużycie materiałów i energii	713	755
Usługi obce	10 200	17 288
Podatki i opłaty	274	156
Wynagrodzenia	4 258	3 946
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	412	503
Pozostałe koszty rodzajowe	1 026	1 023
Wartość sprzedanych wyrobów	4 556	8 572
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***3 306***	***5 516***
Pozostałe przychody operacyjne	133	61
Pozostałe koszty operacyjne	147	215
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***3 292***	***5 362***
Przychody finansowe	79	83
Koszty finansowe	3 693	3 168
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-322***	***2 277***
Podatek dochodowy	438	1 521
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-760***	***756***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-760***	***756***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-760**	**756**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013
Zysk (strata) netto	***-760***	***756***
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	***-760***	***756***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-760**	**756**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe	**237 037**	**226 981**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 064	11 238
Wartoście niematerialne	503	492
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	194 269	186 138
Pozostałe aktywa finansowe	6 348	4 056
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	696	900
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**291 983**	**280 759**
Zapasy	243 052	230 141
Należności handlowe	937	874
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	290
Pozostałe należności	11 379	9 971
Pozostałe aktywa finansowe	27 666	26 713
Rozliczenia międzyokresowe	1 258	750
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 691	12 020
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**529 020**	**507 740**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	30.06.2014	31.12.2013
Kapitały własne	**280 271**	**281 029**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***269 662***	***270 420***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	132 588	132 588
Niepodzielony wynik finansowy	-57 635	-74 973
Wynik finansowy bieżącego okresu	-760	17 336
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe	**77 264**	**82 896**
Kredyty i pożyczki	19 161	24 983
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 117	57 156
Inne zobowiązania długoterminowe	27	33
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	810	575
Pozostałe rezerwy	149	149
Zobowiązania krótkoterminowe	**171 485**	**143 815**
Kredyty i pożyczki	87 940	81 803
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 823	34 515
Zobowiązania handlowe	6 271	6 088
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	285	0
Pozostałe zobowiązania	9 224	8 906
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 814	9 505
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 384	1 780
Pozostałe rezerwy	744	1 218
PASYWA RAZEM	**529 020**	**507 740**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

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 01.01.2014 r.								
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 wynik netto roku ubiegłego				17 336	-17 336	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian 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**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2013 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-74 794**	**2 207**	**253 263**	**10 609**	**263 872**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				-451		-451		-451
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**130 381**	**-75 245**	**2 207**	**252 812**	**10 609**	**263 421**
Emisja akcji			2 207		-2 207	0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego				281		281		281
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie						0		0
Suma dochodów całkowitych					756	756		756
Kapitał własny na dzień 30.06.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**132 588**	**-74 964**	**756**	**253 849**	**10 609**	**264 458**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Paweł Nowacki Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-12 336	-5 976
Płatności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-6 283	-15 820
Udzielone pożyczki	-10	-450
Wpływy ze zwrotu VAT	551	-99
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	14 463	26 760
Otrzymane dywidendy	722	3 815
Zwrot kaucji i wadiów	-37	-306
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-3 917	-4 779
Wynajem powierzchni biurowej	-371	-488
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-6 527	-7 537
Gotówka z działalności operacyjnej	**-13 745**	**-4 880**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	381	-472
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-13 364**	**-5 352**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**2 563**	**103**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	273	103
Wydatki na aktywa finansowe	2 290	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-2 563**	**-103**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**58 403**	**38 570**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
Kredyty i pożyczki	5 403	16 705
Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 000	21 865
Wydatki	**46 805**	**27 889**
Spłaty kredytów i pożyczek	8 048	4 595
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 500	15 500
Odsetki	6 528	7 460
Inne wydatki finansowe	729	334
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**11 598**	**10 681**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-4 329**	**5 226**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-4 329**	**5 226**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 020**	**10 332**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**7 691**	**15 558**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2014 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2013 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" (*)

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne" (*)

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

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe" (*)

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

f) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" i MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe" – Spółki inwestycyjne

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

h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów" - Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych

i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" – Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń

j) KIMSF 21: Opłaty

(*) Grupa rozpoczęła stosowanie wymienionych powyżej standardów lub zmian do nich (punkty od a do e) w poprzednim okresie sprawozdawczym tj. w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2013.

W 2014 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej, zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2013 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok.

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

III. ZASADY KONSOLIDACJI

a) Jednostki zależne

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

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

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

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

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

b) kwoty netto zidentyfikowanych nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań.

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

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

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

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

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

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

c) Jednostki stowarzyszone

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

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

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Grupa nie objęła na dzień 30 czerwca 2014 konsolidacją spółek Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. i Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa; obie te spółki zostały utworzone w 1 kwartale 2014 i na dzień 30.06.2014 nie rozpoczęły aktywnej działalności. Pominiecie tych spółek nie ma istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

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 2013 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 2014 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 2014 do 30 czerwca 2014 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 01.01.2014 - 30.06.2014r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014	**0**	**10 126**	**843**	**191**	**1 442**		**12 602**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***10***	***0***	***75***	***0***	***85***
- nabycia środków trwałych		0	10		75		85
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2014	**0**	**10 126**	**853**	**191**	**1 517**	**0**	**12 687**
Umorzenie na dzień 01.01.2014	**0**	**50**	**565**	**175**	**574**	**0**	**1 364**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***43***	***65***	***4***	***147***	***0***	***259***
- amortyzacji		43	65	4	147		259
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2014	**0**	**93**	**630**	**179**	**721**	**0**	**1 623**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014							**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 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014	**0**	**10 033**	**223**	**12**	**796**	**0**	**11 064**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 30.06.2014 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 01.01.2014-30.06.2014 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014		**80**		**706**	**23 975**	**24**	**0**	**24 785**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***12***	***0***	***0***	***0***	***0***	***68***	***80***
- nabycia		12		0			68	80
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2014	**0**	**92**	**0**	**706**	**23 975**	**24**	**68**	**24 865**
Umorzenie na dzień 01.01.2014		**15**		**286**		**17**		**318**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***8***	***0***	***61***		***0***	***0***	***69***
- amortyzacji		8		61				69
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2014	**0**	**23**	**0**	**347**		**17**	**0**	**387**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014								**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 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014	**0**	**69**	**0**	**359**	**23 975**	**7**	**68**	**24 478**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 30.06.2014r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Tytuł zobowiązania	30.06.2014	31.12.2013
Zakup oprogramowania	123	0
Suma	**123**	**0**

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
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	30.06.2014	31.12.2013
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	30.06.2014	31.12.2013
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**234 897**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***234 715***
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	0	234 715
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

5. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją na dzień 30.06.2014 r.

Nie występują

6. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Półprodukty i produkcja w toku	243 920	226 453
Produkty gotowe	2 801	8 546
Zapasy brutto	**246 721**	**234 999**
Odpis aktualizujący stan zapasów	3 669	4 858
Zapasy netto	**243 052**	**230 141**

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy
Nie wystąpiły

7. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Należności krótkoterminowe	**937**	**874**
- od jednostek powiazanych	105	53
- od pozostałych jednostek	832	821
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	761	804
Należności krótkoterminowe brutto	**1 698**	**1 678**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2014 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 30.06.2014 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2014 r.	**804**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***43***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	43
- zakończenie postępowań	
tytuł	
tytuł	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2014 r.	**761**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2014 r.	**761**

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 konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**105**	64	6	34	1	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**105**	**64**	**6**	**34**	**1**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 593**	90	705	6	11	17	764
odpisy akualizujące	**761**	0	0	0	0	7	754
nalezności netto	**832**	**90**	**705**	**6**	**11**	**10**	**10**
Ogółem							
należności brutto	**1 698**	154	711	40	12	17	764
odpisy akualizujące	**761**	0	0	0	0	7	754
nalezności netto	**937**	**154**	**711**	**40**	**12**	**10**	**10**

8. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2014
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 780	854	-250	2 384
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 294	6 154	-4 534	4 914
Pozostałe rezerwy	1 751	1 365	-183	2 933
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania - dotyczy jednostki dominującej	622	0	0	622
Przeszacowanie kontraktrow terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 506	0	-2 506	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**9 953**	**8 373**	**-7 473**	**10 853**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 891**	**1 591**	**-1 420**	**2 062**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2014
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0		0
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	4 710	283	0	4 993
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 534	2 923	0	6 457
Pozostałe				0
Suma dodatnich różnic przejściowych	**8 244**	**3 206**	**0**	**11 450**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 566**	**609**	**0**	**2 176**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	696	900
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	810	575
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-114**	**325**

9. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2014	31.12.2013
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia	2 384	1 780
Razem, w tym:	**2 384**	**1 780**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	2 384	1 780

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 31.12.2013				**1 780**
Utworzenie rezerwy				854
Koszty wypłaconych świadczeń				250
Rozwiązanie rezerwy				
Stan na 30.06.2014, w tym:	**0**	**0**	**0**	**2 384**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				2 384

10. Pozostałe rezerwy

	30.06.2014	31.12.2013
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	149	161
Rezerwa na koszty reklamy	15	58
Rezerwa na audyt i usł. księgowe	69	59
Usługi prawne	0	99
Uslugi projektantów i budowlane	656	862
Rezerwa na prowizje za sprzedaż mieszkań	0	75
Pozostałe	4	53
Razem, w tym:	**893**	**1 367**
- długoterminowe	149	149
- krótkoterminowe	744	1 218

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 31.12.2013	**161**		**1 206**	**1 367**
Utworzone w ciągu roku obrotowego			101	101
Wykorzystane	12		563	575
Rozwiązane				0
Korekta z tyt. zmiany metody konsolidacji				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 30.06.2014, w tym:	**149**	**0**	**744**	**893**
- długoterminowe	149		0	149
- krótkoterminowe	0		744	744

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 30.06.2014		Działalność kontynuowana						Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz		252	4 613	7 809	2 478	9		15 161
	Sprzedaż między segmentami	0	492	0	1 236	1 039	1 195	-3763	199
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		9 165	0	0	0	0	-312		8 853
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	0	56	0	4 522	-3716	862
Zysk/ (strata) segmentu		**9 165**	**-1 222**	**-725**	**322**	**-474**	**-6 949**	**-877**	**-760**
Pozostałe przychody, w tym finansowe			127	19	9	4	710	-657	212
Aktywa ogółem		**n/d**	**142 451**	**100 983**	**10 079**	**6 270**	**412 780**	**-143 543**	**529 020**
Aktywa segmentu			142 451	100 983	10 079	6 270	412 780	-143 543	**529 020**
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**44 543**	**68 081**	**8 831**	**5 297**	**175 229**	**-53 232**	**248 749**
Zobowiązania segmentu			44 543	68 081	8 831	5 297	175 229	-53 232	248 749
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 30.06.2014 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	30.06.2014	31.12.2013
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie		0
Obligacje 3-letnie	113 691	91 358
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**113 691**	**91 358**
- długoterminowe	75 000	57 000
- krótkoterminowe	38 691	34 358

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2014 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2012-01-13	2015-02-23
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2012-02-23	2015-02-23
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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

NIe dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

NIe dotyczy

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Podmiot powiązany	Zakupy od podmiotów powiązanych		Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Odsetki naliczone od pożyczek dla podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	30.06		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
BBI Investment SA	18	18	0	0	0	0	4	4	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	30.06.2014	31.12.2013
Poręczenie spłaty kredytu	32 520	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	**32 520**	**34 740**

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

Aktywa warunkowe: nie występują

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 558	12 988	13 558	12 988
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)	0	0	0	0
Pożyczki udzielone i należności własne	40 463	40 936	40 463	40 936
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	236 563	213 484	236 563	213 484

Na dzień 30.06.2014 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 30.06.2014 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

Nie wystąpiły

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.

XXI. WYLICZENIE WYBRANYCH WSKAŹNIKÓW FINANSOWYCH

	30.06.2014	31.12.2013
Kapitały własne	280 271	281 029
Całkowite zadłużenie	248 749	226 711
Suma bilansowa	529 020	507 740
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**113%**	**124%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**53%**	**55%**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.

ZA PÓŁROCZE 2014 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2014 roku.

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

WARSZAWA, 29 SIERPNIA 2014 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 5

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 6

4.1.1 Scalenie akcji Emitenta 6
4.1.2 Wybór biegłego rewidenta 6
4.1.3 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 6
4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta 7

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych 7

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser" 7
4.2.2 Projekt „Plac Unii" 9

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 9

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

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

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 14

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 14

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 14

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 14

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 14

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 16

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 16

15 Istotni akcjonariusze 16

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 17

18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta.....18

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.....18

20 Transakcje z podmiotami powiązanymi 18

21 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną.....18

22 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową.....19

23 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

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

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 529.020 tys. zł (127.141 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 269.662 tys. zł (64.809 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 3.292 tys. zł (788 tys. euro) i stratą netto w kwocie 760 tys. zł (182 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2014 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	8.853	2.119
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	15.360	3.676
Koszty działalności operacyjnej	21.769	5.210

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 7.691 tys. zł (1.848 tys. euro), co stanowiło 1,45% aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2014	Udział w aktywach	31.12.2013	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,03%	182	0,04%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	194 269	36,72%	186 138	36,66%
Wartość firmy	23 975	4,53%	23 975	4,72%
Pozostałe aktywa trwałe	18 611	3,52%	16 686	3,29%
Razem aktywa trwałe	**237 037**	**44,81%**	**226 981**	**44,70%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	243 052	45,94%	230 141	45,33%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	27 666	5,23%	26 713	5,26%
Środki pieniężne	7 691	1,45%	12 020	2,37%
Pozostałe aktywa obrotowe	13 574	2,57%	11 885	2,34%
Razem aktywa obrotowe	**291 983**	**55,19%**	**280 759**	**55,30%**
Aktywa razem	**529 020**	**100,00%**	**507 740**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2014	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	9,89%	52 308	10,30%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	27,06%	143 161	28,20%
Kapitał zapasowy	132 588	25,06%	132 588	26,11%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-58 395	-11,04%	-57 637	-11,35%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,01%	10 609	2,09%
Razem kapitały własne	**280 271**	**52,98%**	**281 029**	**55,35%**
Pożyczki i kredyty	19 161	3,62%	24 983	4,92%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	57 117	10,80%	57 156	11,26%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	176	0,03%	182	0,04%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	810	0,15%	575	0,11%
Razem zobowiązania długoterminowe	**77 264**	**14,61%**	**82 896**	**16,33%**
Pożyczki i kredyty	87 940	16,62%	81 803	16,11%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	56 823	10,74%	34 515	6,80%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 814	1,48%	9 505	1,87%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 908	3,57%	17 992	3,54%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**171 485**	**32,42%**	**143 815**	**28,32%**
Pasywa razem	**529 020**	**100,00%**	**507 740**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego.

Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Scalenie akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nastąpiło w dniu 26 marca 2014 roku.

Uwzględniając powyższą zmianę, 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Scalenie akcji Emitenta

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

4.1.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 13 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Consult Sp. z o.o." (dawny PKF Audyt Sp. z o.o.) jako podmiot uprawniony do badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2014.
Emitent po raz szósty korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

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

Obligacje zostały zaoferowane inwestorom zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających w lutym 2014 r. obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich;
2. Obligacje kuponowe, w formie zdematerializowanej, na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 53.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN;

4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 7 lutego 2017 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 7 sierpnia 2014 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 24 marca 2014 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2.650 (dwóch tysięcy sześciuset pięćdziesięciu) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;
2. 500 (pięciuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 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. 31.500.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Nadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 21 lutego 2014 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

4.1.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 25 czerwca 2014 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. W przeddzień walnego zgromadzenia Panowie Ewaryst Zagajewski oraz Michał Kurzyński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Przedmiotem Obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było, obok spraw standardowo należących do rozstrzygnięcia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, powołanie do Rady Nadzorczej Emitenta dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Macieja Radziwiłła oraz Pana Macieja Matusiaka. W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego wchodzą: Pan Włodzimierz Głowacki, Pan Maciej Matusiak, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, oraz Pan Maciej Radziwiłł.

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser"

Projekt „Centrum Praskie Koneser" realizowany jest, począwszy od lutego 2014 roku, przez dwie odrębne spółki celowe: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (dawniej w formie spółki komandytowo akcyjnej) – zwanej dalej w skrócie PD6, a także przez

spółkę Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k., powstałą w lutym 2014 roku – zwaną dalej w skrócie CPK. PD6 realizuje dotychczasową część mieszkaniową projektu (budynki E1, E2, E3, E4, N, M), zaś CPK realizuje część handlowo-biurową stanowiącą tzw. „Kwartał Centralny" (budynki B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, O, P). Część mieszkaniowa realizowana jest przez Emitenta samodzielnie, tj. bez udziału współinwestora, natomiast część biurowo-handlowa realizowana jest przy współudziale L&W Development Company Ltd. (dalej „Inwestor"). Współpraca Inwestora i Emitenta uregulowana jest na obecnym etapie w przedwstępnej umowy inwestycyjnej zawartej 13 sierpnia 2013 roku (dalej: „PIA") i aneksowanej w dniu 16 maja 2014 roku.

W styczniu 2014 roku Inwestor zakończył proces badania due diligence projektu „Centrum Praskie Koneser" przeprowadzonego w ramach PIA. Inwestor uznał wynik procesu due diligence za pozytywny, w następstwie czego strony PIA zawarły w dniu 16 maja 2014 roku aneks do PIA. Podstawowym postanowieniem aneksu jest ustalenie terminów, w których spełnić się winny warunki zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej oraz doprecyzowanie harmonogramów wspólnego przedsięwzięcia. Do przedmiotowych warunków należą, między innymi, wyodrębnienie i przeniesienie nieruchomości Kwartału Centralnego, uzyskanie odpowiednich zgód i decyzji banku finansującego (Bank Pekao S.A.), a także uzyskanie kolejnych pozwoleń na budowę poszczególnych etapów/budynków w ramach Kwartału Centralnego.. Warunki te, zgodnie z zawartym aneksem, winny zostać spełnione do dnia 30 września 2014 roku. Niespełnienie się tych warunków do dnia 30 września 2014 roku, będzie uprawniało Inwestora do rozwiązania PIA. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania część z przedmiotowych warunków została spełnionych. W szczególności w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania ostateczne stały się decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę budynków K oraz I, G, J, P, O i H (część komercyjna projektu). Nadto w wykonaniu PIA Inwestor, w dniu 5 sierpnia 2014 roku zawarł z CPK umowę pożyczki, na podstawie której Inwestor udzielił CPK pożyczki w kwocie 10.500.000,00 PLN, z przeznaczeniem na sfinansowanie części biurowo-handlowej projektu. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach nieodbiegających od standardów rynkowych i została zabezpieczona, zgodnie z ustaleniami jej stron do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 15.019.631,00 PLN, każdym z następujących zabezpieczeń: zastawem rejestrowym na przyszłych wierzytelnościach Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Projekt Developerski 5 sp.k. (dalej: „PD5") związanych ze sprzedażą projektu "Plac Unii" oraz zastawem rejestrowym obejmującym łącznie 15.019.631 posiadanych przez PD5 akcji spółki NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna (dawniej: "Nowy Plac Unii S.A."). Zgodnie z PIA i po spełnieniu warunków w niej określonych, kapitał pożyczki zostanie zamieniony na wkład Inwestora w CPK lub spłacony w terminie nie późniejszym niż 31 marca 2018 roku.

Nadto, w odniesieniu do części biurowo-handlowej, w dniu 16 maja 2014 roku PD6 oraz CPK zawarły umowę najmu z Agros Holding S.A. – spółką należącą do Grupy Pernod Ricard, na podstawie której PD6 oraz CPK zobowiązały się wynająć Agros Holding S.A. (dalej: „Najemca") powierzchnię w budynku K od poziomu -1 do +4, o powierzchni ok. 3278,29 m² z przeznaczeniem na muzeum polskiej wódki wraz z funkcjami towarzyszącymi. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego. Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), począwszy od dnia otwarcia kompleksu „Centrum Praskie KONESER", co planowane jest w 2017 roku. Najemca będzie miał prawo do przedłużenia okresu najmu na kolejny okres 60 miesięcy, pod warunkiem pisemnego powiadomienia, doręczonego wynajmującemu. Po przeniesieniu użytkowania wieczystego Kwartału Centralnego z PD6 na CPK (co jest założeniem PIA), jedynym wynajmującym, stanie się CPK, zgodnie z podziałem kompetencji obu spółek celowych. W przypadku, gdy Kwartał Centralny, tj. część usługowa i handlowa, nie zostanie wynajęty w 65%, Wynajmujący może być zobowiązany do zapłaty kar umownych na rzecz Najemcy.

Także w zakresie części mieszkaniowej widoczny jest postęp realizacji inwestycji. Awansowane są w dalszym ciągu prace budowlane kwartałów E2 i E4, zaś w dniu marcu 2014 roku stały się

ostateczne decyzje zatwierdzające projekt budowlany oraz udzielające pozwolenia na budowę budynków E1 oraz E3.

W czerwcu 2014 roku PD6 została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową.

Postęp realizacji inwestycji umożliwił zawarcie z Bankiem Pekao S.A. (finansującym część mieszkaniową projektu) aneksów (w dniach 29 stycznia 2014 oraz 27 sierpnia 2014), na podstawie których przesunięto datę ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Centrum Praskie Koneser", do dnia 28 lutego 2015 roku.

4.2.2 Projekt „Plac Unii"

W dniu 29 stycznia 2014 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu "Plac Unii". Sprzedaż projektu „Plac Unii" zostanie przeprowadzona w oparciu o wynik negocjacji z potencjalnymi nabywcami.

W dniu 1 kwietnia 2014 roku, Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp. k. (dalej: „PD5"), zawarła ze spółką L&W Development Company Ltd. (dalej: „LWDC") aneks do umowy pożyczki z 18 stycznia 2014 roku. Zgodnie z treścią aneksu termin zwrotu pożyczki wraz z odsetkami został przesunięty do dnia 31 grudnia 2014 r. Jednocześnie z przedmiotowym aneksem PD5 i LWDC zawarły stosowne aneksy do umów zastawów rejestrowych, ustanowionych uprzednio na zabezpieczenie spłaty powyższej pożyczki. Spłata zadłużenia z tytułu przedmiotowej pożyczki zabezpieczona została zastawami rejestrowymi na aktywach PD5.

W dniu 22 kwietnia 2014 roku Emitent otrzymał informację o podpisaniu przez Bank Pekao S.A. oraz spółkę współkontrolowaną przez Emitenta – NPU spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej: „NPU") – aneksu do umowy kredytu zawartej przez NPU z Bankiem Pekao S.A. w dniu 17 stycznia 2012 roku. Do najistotniejszych postanowień aneksu należy zmiana daty konwersji długu NPU z tytułu kredytu budowlanego na dług z tytułu kredytu inwestycyjnego. Aneksem zmieniono termin konwersji postanawiając, że dokona się ona najpóźniej w dniu 30 października 2014 roku. Nadto aneksem zmieniono także ostateczny termin spłaty kredytu obrotowego na sfinansowanie podatku VAT. Zgodnie z aneksem termin ten określono na 31 października 2014 roku.

W maju 2014 roku spółka PD5 została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową.

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 zaś zakończenie i rozliczenie Projektu Plac Unii, przy ul. Puławskiej w Warszawie oraz intensywna kontynuacja Projektu KONESER, 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

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

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

Procedura inwestycji w spółki celowe, po włączeniu Funduszu do struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, polegać będzie w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji skierowana do Emitenta) lub ze środków zewnętrznych (np. emisje dłużnych instrumentów finansowych), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz (a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (jak nowo pozyskany 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 2014 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2013.

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod

zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie

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

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

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

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

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

Emitent podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności 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. 4.1.3. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 2014 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	9,36 %
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	35,09 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. [3]	POLSKA	94 %

[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

Konsolidacją metodą praw własności objęta jest także spółka **NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.)**, w której spółka zależna Emitenta (pośrednio poprzez Fundusz): Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. posiada aktualnie 35,09 % udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 6 i 7 MSSF 10 Emitent nie traktuje spółki za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,36 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 miało miejsce kilka mniej znaczących zmian w strukturze grupy kapitałowej Emitenta. W dniu 29 maja 2014 roku Emitent zbył na rzecz IMMOBILIA FUND SIF SICAV działającej w ramach subfunduszu Immobilia Fund Investment VI 500.000 akcji serii V wyemitowanych przez spółkę Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. W wyniku transakcji cały pakiet akcji posiadanych uprzednio przez Emitenta w przedmiotowej spółce stał się własnością IMMOBILIA FUND SIF SICAV, co oznacza, iż obecnie Emitent sprawuje kontrolę nad przedmiotowa spółką wyłącznie za pośrednictwem IMMOBILIA FUND SIF SICAV.

Na uwagę zasługują także przekształcenia formy prawnej spółek Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. oraz Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. Obie te spółki zostały przekształcone w maju i czerwcu 2014 roku w spółki komandytowe.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2014 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 2014 rok (tj. 15 maja 2014 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 TFI S.A.)[1]	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[2]	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł[3]	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[4]	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A	5.318.925	5,08	5,08

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 (29 sierpnia 2014 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 TFI S.A.)[1]	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[2]	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł[3]	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[5]	8.917.329	8,52	8,52
Fundusze Noble Funds TFI S.A.[5]	9.039.756	8,64	8,64
ING Otwarty Fundusz Emerytalny[5]	5.500.000	5,26	5,26

[1] udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI S.A. obejmuje także udział Pioneer FIO, podany w wierszu poniżej. Łączny udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI podano na podstawie historycznych zawiadomień z poprzednich okresów sprawozdawczych;
[2] w dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.
[3] dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;
[4] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku
[5] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2014 roku;

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2014 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 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	180	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	150	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	165
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	78	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	251
RAZEM:		**948**		**416**
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Turno	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	24	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
RAZEM:		**114**		**0**

18 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 rok (15 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.08.2014	Na dzień 15.05.2014
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.621.927	1.621.927
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki	12.144	12.144
Rafał Szczepański	2.987.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	2.987.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	0	0
Maciej Radziwiłł	8.121.490	8.121.490
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,*

19 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 2014 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 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

Do najistotniejszych zdarzeń w działalności Grupy Kapitałowej, które nastąpiły w okresie od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, zaliczyć należy:

1) uzyskanie ostatecznych decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę budynków O, P oraz H w projekcie „Centrum Praskie Koneser" (część komercyjna projektu);
2) zawarcie umowy pożyczki pomiędzy Liebrecht&Wood Development Company Ltd. a spółką Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. – która to umowa została szczegółowo opisana w pkt. 4.2.1. niniejszego sprawozdania;
3) zawarcie przez spółkę Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. aneksu do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A., przesuwającego termin spłaty kredytu finansującego zakup części nieruchomości, na której realizowany jest projekt 'Centrum Praskie Koneser" do dnia 28 lutego 2015 roku;
4) zawarcie istotnej umowy dotyczącej nowego projektu deweloperskiego współrealizowanego przez Emitenta przy ul. Złotej 44 w Warszawie - w dniu 27 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł z Skyline Residences S.a.r.l - spółką prawa luksemburskiego, wchodzącą w skład portfela inwestycyjnego amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR, jak również z AMSTAR Poland Property Fund I l.p. (dalej: "AMSTAR"), umowę subskrypcyjną i umowę akcjonariuszy (*Subscription and Shareholders Agreement*), dotyczącą warunków wspólnej z AMSTAR realizacji luksusowego wysokościowego projektu mieszkaniowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Zawarta umowa oznacza przystąpienie Emitenta do realizacji nowego projektu deweloperskiego o ogromnym potencjale, na dużą skalę oraz przy udziale i ścisłej współpracy z głównym inwestorem przedsięwzięcia: grupą AMSTAR, obecną na rynku od ponad 25 lat i zarządzającą (wg stanu na 30.06.2014 r.) portfelem nieruchomości o wartości około 2,6 mld USD.
5) ostateczność pozwolenia na budowę w projekcie „Centrum Marszałkowska" - w dniu 28 sierpnia 2014 roku stała się ostateczna decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca spółce celowej Emitenta pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach projektu "Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dawny DH "Sezam") w Warszawie.

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) prowadzenie prac budowlanych oraz awansowanie działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań

w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;

b) realizacja wspólnie z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood inwestycji „Centrum Praskie KONESER" w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.
c) uruchomienie pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w II półroczu 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;
d) Realizacja nowego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego budynku wysokościowego położonego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, realizowanego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR.

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 roku

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

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

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

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 roku

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

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

BBI Development Spółka Akcyjna

w

Warszawie

za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 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 2014 r. do 30 czerwca 2014 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: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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

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

wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej BBI Development Spółka Akcyjna na dzień 30 czerwca 2014 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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.

Zb. Telega

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

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

Warszawa, 29 sierpnia 2014 r.

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 01.01.2014 r. – 30.06.2014 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku dla skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 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 30.06.2014 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 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 dniu 24 czerwca 2014 roku panowie Michał Kurzyński i Ewaryst Zagajewski złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. W dniu 25 czerwca 2014 Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało panów Macieja Matusiaka i Macieja Radziwiłła na Członków 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 30.06.2014 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	10.526.076	10,06	10.526.076	10,06
Fundusze Noble Funds TFI S.A.	9.039.756	8,64	9.039.756	8,64
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	8.917.329	8,52	8.917.329	8,52
Maciej Radziwiłł	8.121.490	7,76	8.121.490	7,76
ING OFE	5.500.000	5,26	5.500.000	5,26

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 2014 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 13/VII/2014 z dnia 13 maja 2014 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 29 sierpnia 2014 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013
Przychody operacyjne	**5 066**	**8 369**
Zarządzanie projektami	1 200	1 427
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 923	2 675
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	283	290
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	660	3 977
Koszty operacyjne	**4 533**	**4 476**
Amortyzacja	19	44
Zużycie materiałów i energii	79	104
Usługi obce	1 423	1 559
Podatki i opłaty	80	46
Wynagrodzenia	2 422	2 209
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	226	242
Pozostałe koszty operacyjne	284	272
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***533***	***3 893***
Pozostałe przychody operacyjne	3	3
Pozostałe koszty operacyjne	6	12
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	***530***	***3 884***
Przychody finansowe	44	12
Koszty finansowe	6 352	4 270
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-5 778***	***-374***
Podatek dochodowy	234	-219
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-6 012***	***-155***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-6 012***	***-155***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**-0,06**	**0,00**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2014 - 30.06.2014	za okres 01.01.2013 - 30.06.2013
Zysk (strata) netto	***-6 012***	***-155***
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	***-6 012***	***-155***

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.
Aktywa trwałe	**235 335**	**224 775**
Rzeczowe aktywa trwałe	47	50
Wartoście niematerialne	350	287
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	234 756	224 256
Aktywa obrotowe	**64 530**	**62 069**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 101	1 641
Pozostałe należności	558	3 924
Pozostałe aktywa finansowe	60 224	54 883
Rozliczenia międzyokresowe	1 195	741
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	452	880
AKTYWA RAZEM	**299 865**	**286 844**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	stan na 30.06.2014 r.	stan na 31.12.2013 r.
Kapitał własny	**168 121**	**174 133**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	54 459	59 369
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-6 012	-4 910
Zobowiązanie długoterminowe	**75 810**	**57 575**
Pozostałe zobowiązania finansowe	75 000	57 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	810	575
Zobowiązania krótkoterminowe	**55 934**	**55 136**
Kredyty i pożyczki	15 153	18 796
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 691	34 358
Zobowiązania handlowe	267	366
Pozostałe zobowiązania	127	317
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 613	1 225
Pozostałe rezerwy	83	74
PASYWA RAZEM	**299 865**	**286 844**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

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 30.06.2014 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**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2013 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			**-10 064**		**10 064**	0
Suma dochodów całkowitych					-155	-155
Kapitał własny na dzień 30.06.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**59 369**	**-75 795**	**-155**	**178 888**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 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 30.06.2014	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 220	-2 882
Otrzymane należności	1 030	2 278
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	3 605
Zwrot kaucji i wadiów	0	-32
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	3 081
Udzielone pożyczki	-2 135	-2 650
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	9 080
Otrzymane dywidendy	663	3 814
Wynajem powierzchni biurowej	-429	-545
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-288	-424
Pozostałe przepływy	-1 668	-1 783
Gotówka z działalności operacyjnej	**-5 047**	**13 542**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-5 047**	**13 542**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**7 232**	**11 213**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	81	13
Wydatki na aktywa finansowe	7 151	11 200
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-7 232**	**-11 213**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**53 000**	**21 865**
Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 000	21 865
Wydatki	**41 149**	**20 498**
Spłaty kredytów i pożyczek	4 386	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 500	15 500
Odsetki	4 534	4 664
Inne wydatki finansowe	729	334
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**11 851**	**1 367**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-428**	**3 696**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-428	3 696
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**880**	**450**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**452**	**4 146**

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2014 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2013 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" (*)

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne" (*)

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

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe" (*)

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

f) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" i MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe" – Spółki inwestycyjne

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

h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów" - Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych

i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" – Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń

j) KIMSF 21: Opłaty

(*) Spółka rozpoczęła stosowanie wymienionych powyżej standardów lub zmian do nich (punkty od a do e) w poprzednim okresie sprawozdawczym tj. w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2013.

W 2014 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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 2013 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 2013 rok.

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

III. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 2014 do 30 czerwca 2014 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 1.01.2014 - 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014	**0**		**359**	**153**	**183**		**695**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***0***	***11***
- nabycia środków trwałych			11		0		11
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2014	**0**	**0**	**370**	**153**	**183**	**0**	**706**
Umorzenie na dzień 01.01.2014			**323**	**152**	**170**	**0**	**645**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***12***	***0***	***2***	***0***	***14***
- amortyzacji			12	0	2		14
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2014	**0**	**0**	**335**	**152**	**172**	**0**	**659**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014							**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 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014	**0**	**0**	**35**	**1**	**11**	**0**	**47**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2014 – 30.06.2014 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 01.01.2014-30.06.2014 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 01.01.2014				**115**	**264**	**20**		**399**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***68***	***68***
- nabycia							68	68
- 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 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**68**	**467**
Umorzenie na dzień 01.01.2014				**92**	**0**	**20**		**112**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***5***	***0***	***0***	***0***	***5***
- amortyzacji				5				5
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**97**	**0**	**20**	**0**	**117**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014								**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 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**18**	**264**	**0**	**68**	**350**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2014 r.
Nie występują
Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują

3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 30.06.2014 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
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k	(*)	0	(*)	99,98%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k	(*)	0	(*)	99,99%	99,90%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	6 950	0	6 950	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	0	29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k	11 299	0	11 299	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
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski SKA	(*)	0	(*)	5,90%	37,80%	praw własności
Immobilia Fund SIF SICAV	159 490	0	159 490	99,97%	99,57%	pełna
Razem:	**237 710**	**-2 954**	**234 756**	**n/d**	**n/d**	

(*) Inwestycje w tych jednostkach są realizowane poprzez subfundusze wydzielone z funduszu Immobilia Fund SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, oznaczone odpowiednio nazwami Immobilia Fund Investment V, Immobilia Fund Investment VI, Immobilia Fund Investment I. Jedynymi aktywami tych subfuduszy są akcje/wkłady we wskazanych spółkach.

,

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych

Nie występują

4. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30.06.2014 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2014	31.12.2013
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	30.06.2014	31.12.2013
Pożyczki udzielone, w tym:	46 666	41 608
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 558	13 275
Razem	**60 224**	**54 883**

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2014		**46 666**				
Serenus Sp. z o.o.	7 800	11 914	15%	15%	2014-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	32 409	34 752	10-15%	10-15%	2014-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2013		**41 608**				
Serenus Sp. z o.o.	7 790	11 324	15%	15%	2014-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	30 248	30 284	15%	15%	2014-12-31	brak

Wierzytelności

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów powiązanych	0	0
należności z tyt. zakupionych wierzytelności wobec podmiotów niepowiązanych	13 558	13 275
Razem wierzytelności	**13 558**	**13 275**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 558	13 275

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Należności krótkoterminowe	**2 101**	**1 641**
- od jednostek powiazanych	2 089	1 636
- od pozostałych jednostek	12	5
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności krótkoterminowe brutto	**2 142**	**1 682**

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	**2 089**	614	58	464	277	70	606
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**2 089**	**614**	**58**	**464**	**277**	**70**	**606**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**53**	0	3	1	3	5	41
odpisy akualizujące	**41**						41
nalezności netto	**12**	**0**	**3**	**1**	**3**	**5**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 142**	614	61	465	280	75	647
odpisy akualizujące	**41**	0	0	0	0	0	41
nalezności netto	**2 101**	**614**	**61**	**465**	**280**	**75**	**606**

7. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2014
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 225	638	-250	1 613
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i otrzym. pożyczek	3 294	6 108	-4 534	4 868
Pozostałe rezerwy	74	68	-59	83
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	622			622
Odpisy aktualizujące należności i udziały w innych jednostkach				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**5 215**	**6 814**	**-4 843**	**7 186**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**991**	**1 295**	**-920**	**1 365**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2013	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2014
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	4 710	283		4 993
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 534	2 923		6 456
Suma dodatnich różnic przejściowych	**8 244**	**3 206**	**0**	**11 449**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 566**	**609**	**0**	**2 175**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 365	991
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 175	1 566
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-810**	**-575**

8. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2014	31.12.2013
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 613	1 225
Razem, w tym:	**1 613**	**1 225**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 613	1 225

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 01.01.2014				**1 225**
Utworzenie rezerwy				638
Koszty wypłaconych świadczeń				250
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2014, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 613**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				1 613

9. Pozostałe rezerwy

	30.06.2014	31.12.2013
Rezerwa na przegląd / audyt	68	59
Pozostałe rezerwy	15	15
Razem, w tym:	**83**	**74**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	83	74

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2014			**74**	**74**
Utworzenie rezerwy			68	68
Wykorzystane			59	59
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 30.06.2014, w tym:	**0**	**0**	**83**	**83**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			83	83

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2014	31.12.2013
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie		0
Obligacje 3-letnie	113 691	91 358
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**113 691**	**91 358**
- długoterminowe	75 000	57 000
- krótkoterminowe	38 691	34 358

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2014 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu	Kwota spłaty
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2012-01-13	2015-02-23	
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2012-02-23	2015-02-23	
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	

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		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
BBI Investment SA			18	18									4	4
Jednostki zależne:														
Realty 2 Management Sp. z o.o.	3	6			0	0	0	0						
Realty 3 Management Sp. z o.o.	3	6			0	0	0	0						
Realty 4 Management Sp. z o.o.	3	6			0	0	0	0						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	3	6			16	5	16	5						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	3	6			1	0	1	0						
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK	261	81			299	37	152	0		1 009	15 153			
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SK	477	325	47	46	565	183	288	0		1				
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	46	16			50	7	26	1						
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	107	106			58	51	7	0	34 753	28 168				
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	109	61			62	66	0	34						
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	51	51		12	466	419	466	419						
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	15	162			514	472	514	446						
Wspólne przedsięwzięcia w których jednostka dominująca jest wspólnikiem														
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	104	104			57	53	4	0				4 037		
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3			0	0	0	0						
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	3	3			0	0	0	0						
Nowy Plac Unii SKA	0	468			0	192	0	192						

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	30.06.2014	31.12.2013
Poręczenie spłaty kredytu	32 520	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	**32 520**	**34 740**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)				
Pożyczki udzielone i należności własne	63 335	61 328	63 335	61 328
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania finansowe	128 844	110 154	128 844	110 154

Na dzień 30.06.2014 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 30.06.2014 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, 29 sierpnia 2014 r..

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki	Piotr Litwiński	Paweł Nowacki	Rafał Szczepański	Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2014 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 2014 roku.

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

WARSZAWA, 29 SIERPNIA 2014 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 Scalenie akcji Emitenta 5

4.2 Wybór biegłego rewidenta 5

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

4.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta .. 6

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 6

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

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

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 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 12

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 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego....15

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 (Dz. U. 2009, Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

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

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

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

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

Aktywa Spółki na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 299.865 tys. zł (72.067 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki 168.121 tys. zł (40.405 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku Emitent zamknął zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 530 tys. zł (127 tys. euro) i stratą netto w kwocie 6.012 tys. zł (1.439 tys. euro)
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2014 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z inwestycji, w tym z wyceny wierzytelności i odsetek od pożyczek	5.066	1.212
Koszty działalności operacyjnej	4.533	1.085
Koszty finansowe	6.352	1.520

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2014 roku wynosiły 452 tys. zł (109 tys. euro), co stanowiło 0,15 % aktywów Emitenta.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	30.06.2014	Udział w aktywach	31.12.2013	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	234 756	78,29%	224 256	78,18%
Pozostałe aktywa trwałe	579	0,19%	519	0,18%
Razem aktywa trwałe	**235 335**	**78,48%**	**224 775**	**78,36%**
Należności handlowe i pozostałe	2 659	0,89%	5 565	1,94%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	60 224	20,08%	54 883	19,13%
Środki pieniężne	452	0,15%	880	0,31%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 195	0,40%	741	0,26%
Razem aktywa obrotowe	**64 530**	**21,52%**	**62 069**	**21,64%**
Aktywa razem	**299 865**	**100,00%**	**286 844**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	30.06.2014	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	17,44%	52 308	18,24%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	47,74%	143 161	49,91%
Pozostałe kapitały	54 459	18,16%	59 369	20,70%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-81 807	-27,28%	-80 705	-28,14%
Razem kapitały własne	**168 121**	**56,07%**	**174 133**	**60,71%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	75 000	25,01%	57 000	19,87%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	810	0,27%	575	0,20%
Razem zobowiązania długoterminowe	**75 810**	**25,28%**	**57 575**	**20,07%**
Kredyty i pożyczki	15 153	5,05%	18 796	
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	38 691	12,90%	34 358	11,98%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	394	0,13%	683	0,24%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 696	0,57%	1 299	0,45%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**55 934**	**18,65%**	**55 136**	**19,22%**
Pasywa razem	**299 865**	**100,00%**	**286 844**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego.

Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku. Scalenie akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nastąpiło w dniu 26 marca 2014 roku.

Uwzględniając powyższą zmianę, 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 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 2014 roku.

4.1 Scalenie akcji Emitenta

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

4.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 13 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Consult Sp. z o.o." (dawny PKF Audyt Sp. z o.o.) jako podmiot uprawniony do badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2014.
Emitent po raz szósty korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

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

Obligacje zostały zaoferowane inwestorom zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających w lutym 2014 r. obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich;
2. Obligacje kuponowe, w formie zdematerializowanej, na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 53.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN;
4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 7 lutego 2017 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 7 sierpnia 2014 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 24 marca 2014 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2.650 (dwóch tysięcy sześciuset pięćdziesięciu) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego

w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;

2. 500 (pięciuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 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. 31.500.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Nadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 21 lutego 2014 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

4.4 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 25 czerwca 2014 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. W przeddzień walnego zgromadzenia Panowie Ewaryst Zagajewski oraz Michał Kurzyński złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Emitenta.

Przedmiotem Obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było, obok spraw standardowo należących do rozstrzygnięcia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, powołanie do Rady Nadzorczej Emitenta dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Macieja Radziwiłła oraz Pana Macieja Matusiaka. W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego wchodzą: Pan Włodzimierz Głowacki, Pan Maciej Matusiak, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, oraz Pan Maciej Radziwiłł.

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 zaś zakończenie i rozliczenie Projektu Plac Unii, przy ul. Puławskiej w Warszawie oraz intensywna kontynuacja Projektu KONESER, 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

Pewne zmiany w sposobie inwestowania przedsięwzięć nastąpiły w związku z utworzeniem funduszu IMMOBILIA FUND SICAV SIF, gdyż po utworzeniu Funduszu spółki celowe będą

finansowane także wkładem własnym wnoszonym przez Fundusz, nie zaś bezpośrednio przez Emitenta.

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

Procedura inwestycji w spółki celowe, po włączeniu Funduszu do struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, polegać będzie w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji skierowana do Emitenta) lub ze środków zewnętrznych (np. emisje dłużnych instrumentów finansowych), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz (a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (jak nowo pozyskany 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 2014 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

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

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

Emitent podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności 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. 4.3. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 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 2014 do 30 czerwca 2014 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 2014 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	9,36 %
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	35,09 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [3]	POLSKA	94 %

[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

Konsolidacją metodą praw własności objęta jest także spółka **NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.)**, w której spółka zależna Emitenta (pośrednio poprzez Fundusz): Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. posiada aktualnie 35,09 % udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 6 i 7 MSSF 10 Emitent nie traktuje spółki za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,36 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

W okresie od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 miało miejsce kilka mniej znaczących zmian w strukturze grupy kapitałowej Emitenta. W dniu 29 maja 2014 roku Emitent zbył na rzecz IMMOBILIA FUND SIF SICAV działającej w ramach subfunduszu Immobilia Fund Investment VI 500.000 akcji serii V wyemitowanych przez spółkę Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. W wyniku transakcji cały pakiet akcji posiadanych uprzednio przez Emitenta w przedmiotowej spółce stał się własnością IMMOBILIA FUND SIF SICAV, co oznacza, iż obecnie Emitent sprawuje kontrolę nad przedmiotowa spółką wyłącznie za pośrednictwem IMMOBILIA FUND SIF SICAV.

Na uwagę zasługują także przekształcenia formy prawnej spółek Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. oraz Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. Obie te spółki zostały przekształcone w maju i czerwcu 2014 roku w spółki komandytowe.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2014 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 2014 rok (tj. 15 maja 2014 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 TFI S.A.)[1]	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[2]	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł[3]	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[4]	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A	5.318.925	5,08	5,08

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 (29 sierpnia 2014 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 TFI S.A.)[1]	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO[2]	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł[3]	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[5]	8.917.329	8,52	8,52
Fundusze Noble Funds TFI S.A.[5]	9.039.756	8,64	8,64
ING Otwarty Fundusz Emerytalny[5]	5.500.000	5,26	5,26

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

[2] *w dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o*

wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.
[3] dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku;
[4] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku
[5] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2014 roku;

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2014 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 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	270	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	180	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	150	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	165
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	78	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	251
RAZEM:		**948**		**416**
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Paweł Turno	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	24	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	18	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0	1 stycznia 2014 – 30 czerwca 2014	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 rok (15 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.08.2014	Na dzień 15.05.2014
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.621.927	1.621.927
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki	12.144	12.144
Rafał Szczepański	2.987.393	2.987.393
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	2.987.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Włodzimierz Głowacki	0	0
Maciej Radziwiłł	8.121.490	8.121.490

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.*

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 2014 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 2014 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 27 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł z Skyline Residences S.a.r.l (dalej: "Inwestor") - spółką prawa luksemburskiego, wchodzącą w skład portfela inwestycyjnego amerykańskiego funduszu nieruchomościowego AMSTAR, jak również z AMSTAR Poland Property Fund I l.p. (dalej: "AMSTAR"), umowę subskrypcyjną i umowę akcjonariuszy (*Subscription and Shareholders Agreement*), dotyczącą warunków wspólnej z AMSTAR realizacji luksusowego wysokościowego projektu mieszkaniowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Zawarta umowa oznacza przystąpienie Emitenta do realizacji nowego projektu deweloperskiego o ogromnym potencjale, na dużą skalę oraz przy udziale i ścisłej współpracy z głównym inwestorem przedsięwzięcia: grupą AMSTAR, obecną na rynku od ponad 25 lat i zarządzającą (wg stanu na 30.06.2014 r.) portfelem nieruchomości o wartości około 2,6 mld USD.

Powyższe wyliczenie obejmuje jedynie zdarzenia dotyczące bezpośrednio Emitenta. Wskazanie 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 2014 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) prowadzenie prac budowlanych oraz awansowanie działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
b) realizacja wspólnie z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood inwestycji „Centrum Praskie KONESER" w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.
c) uruchomienie pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w II półroczu 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;
d) realizacja nowego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego budynku wysokościowego przy ul. Złotej 44 w Warszawie, realizowanego wspólnie z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR.

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki	Rafał Szczepański	Piotr Litwiński
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki		Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu		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 29 sierpnia 2014 roku

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