



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI DEVELOPMENT S.A.
NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2013 roku**

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Emitent)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi -
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. Czas trwania Grupy Kapitałowej:

Jednostka dominująca, czyli BBI Development SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

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

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej:

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

VI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2012
	niebadane	niebadane, po przekształceniu	
Kapitały własne	265 637	263 420	263 872
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	255 028	252 811	253 263
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	132 588	130 381	130 381
Niepodzielony wynik finansowy	-74 968	-74 794	-74 794
Wynik finansowy bieżącego okresu	1 939	1 755	2 207
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe	106 113	104 111	159 040
Kredyty i pożyczki	23 768	6 830	51 373
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 031	66 554	66 554
Inne zobowiązania długoterminowe	38	7 280	18 007
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 127	23 281	22 940
Pozostałe rezerwy	149	166	166
Zobowiązania krótkoterminowe	137 042	119 535	140 691
Kredyty i pożyczki	76 004	74 194	77 174
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 369	19 553	19 553
Zobowiązania handlowe	10 640	10 716	26 032
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	68	25	25
Pozostałe zobowiązania	8 454	1 047	1 441
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 395	10 046	11 025
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	801	1 257	1 257
Pozostałe rezerwy	1 311	2 697	4 184
PASYWA RAZEM	508 792	487 066	563 603

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2013								
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	52 308	143 161	130 381	-74 794	2 207	253 263	10 609	263 872
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				-451		-451		-451
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	130 381	-75 245	2 207	252 812	10 609	263 421
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego			2 207		-2 207	0	0	0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie				277		277		277
Suma dochodów całkowitych					1 939	1 939	0	1 939
Kapitał własny na dzień 30.09.2013 r.	52 308	143 161	132 588	-74 968	1 939	255 028	10 609	265 637
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2012								
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	52 308	143 161	114 806	-75 579	15 817	250 513	10 609	261 122
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	114 806	-75 579	15 817	250 513	10 609	261 122
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				15 817	-15 817	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				-11		-11		-11
Korekty ze zmian wynikających w grupie				-620		-620		-620
Suma dochodów całkowitych					2 365	2 365		2 365
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	52 308	143 161	114 806	-60 393	2 365	252 247	10 609	262 856

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta za okres 9 miesięcy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2013	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012
Przychody operacyjne	2 300	2 200
Przychody z działalności bieżącej	868	666
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 288	1 381
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	144	153
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszty operacyjne	2 116	1 845
Amortyzacja	17	0
Zużycie materiałów i energii	61	59
Usługi obce	712	619
Podatki i opłaty	32	20
Wynagrodzenia	1 141	1 011
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80	74
Pozostałe koszty rodzajowe	73	62
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	184	355
Pozostałe przychody operacyjne	2	2
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	186	357
Przychody finansowe	4	-11
Koszty finansowe	2 557	2 432
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 367	-2 086
Podatek dochodowy	410	595
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 777	-2 681
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-2 777	-2 681
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0	0

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta za okres 3 miesięcy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Emitenta

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

PASYWA	stan na 30.09.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Kapitał własny	176 111	179 043
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	133 097	143 161
Pozostałe kapitały	69 433	69 433
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 932	-10 064
Zobowiązanie długoterminowe	58 453	67 762
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	66 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 453	1 262
Zobowiązania krótkoterminowe	48 392	25 131
Kredyty i pożyczki	14 618	3 768
Pozostałe zobowiązania finansowe	32 343	19 481
Zobowiązania handlowe	230	409
Pozostałe zobowiązania	321	357
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	822	1 032
Pozostałe rezerwy	58	84
PASYWA RAZEM	282 956	271 936

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Emitenta

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2013 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	52 308	143 161	0	69 433	-75 795	-10 064	179 043
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	0	69 433	-75 795	-10 064	179 043
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto		-10 064				10 064	0
Suma dochodów całkowitych						-2 932	-2 932
Kapitał własny na dzień 30.09.2013 r.	52 308	133 097	0	69 433	-75 795	-2 932	176 111
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2012 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	52 308	143 161		74 482	-75 795	-5 049	189 107
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	52 308	143 161	0	74 482	-75 795	-5 049	189 107
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto					-5 049	5 049	0
Suma dochodów całkowitych						-7 450	-7 450
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	52 308	143 161	0	74 482	-80 844	-7 450	181 657

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Emitenta

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2013 – 30.09.2013

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

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

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.09.2013 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

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

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

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności.

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

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2012 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

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

- a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe
- c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów
- f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
- g) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- h) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- i) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

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

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

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

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

W celu zagwarantowania porównywalności danych zaprezentowano dodatkowo dane po przekształceniu:

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

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

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

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

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

III. Zasady konsolidacji

a) Jednostki zależne

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

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

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

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

a) sumy:

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

b) kwoty netto zidentyfikowanych nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi**

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

- (i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
- (ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

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

c) Jednostki stowarzyszone

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

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

d) Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w ogólnej liczbie głosów (w %)	
		30.09.2013	31.12.2012
BBI Development NFI SA	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	pełna	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	pełna	99,8951%	99,8768%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,4386%	75,4386%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	(*)	34,9515%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	(*)	9,2284%	2,4%
Immobilia Fund SICAV	metoda praw własności	37,8004%	n/d
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	(*)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**)	(*)	35,0911% (*)	35,0911% (*)

(*) do 31 grudnia 2012 konsolidacja proporcjonalna, od 1 stycznia 2013 konsolidacja metodą praw własności

(**) Podany udział nie uwzględnia głosów wynikających z umowy odkupienia akcji NPU SA.

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 30 września 2013 roku nie występują.

IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

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

V. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

VI. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić 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 zastosowaniu MSR 34, które mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

a) Profesjonalny osąd

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

Utrata wartości aktywów

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

Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań

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

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

Warszawa, dnia 14 listopada 2013 r.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2013 – 30.09.2013 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podpisy Członków Zarządu Emitenta:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy