



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej
BBI Development S.A.**

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 3 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia

badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę

odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości załączonego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż jednostka począwszy od 1 stycznia 2013 r. przyjęła do stosowania wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, co zostało opisane w pkt. I informacji Dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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 wyceniane metodą praw własności. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego wykazują dane za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 oraz stany na dzień 31.12.2012 roku w wartościach przed dokonaniem przekształceń.



Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 21 marca 2014 r.

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



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
BBI Development S.A.

W
Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wylączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	03.08.2001
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2013 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji tys. sztuk	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
PIONEER FIO	52 630	10,06%	52 630	10,06%
Quercus TFI S.A.	40 607	7,76%	40 607	7,76%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Jakub Szymański	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Pozostali < 5%	365 966	69,97%	365 966	69,97%
	523 079	100,0%	523 079	100,0%

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy jednostki dominującej dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji będzie wynosiła 104.615.650 sztuk

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK,

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o.,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o.,
- Realty 2 Management Sp. z o.o.
- ImmoBilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu,
- ImmoBilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu.

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.,
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA,
- ImmoBilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,
- Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA. (dawniej Nowy Plac Unii S.A.)

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 r.:

- ImmoBilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,
- ImmoBilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu,
- ImmoBilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodził:

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

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Zbigniew Telega
Numer w rejestrze: 10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 20 czerwca 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 maja 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 10 lutego 2014 r. do 21 marca 2014 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Sprawozdanie finansowe zostało wpisane w Sądzie Rejestrowym w dniu 28 czerwca 2013 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 7 grudnia 2006 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezrealizowaniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
BBI Development S.A. – jednostka dominująca	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	metoda praw własności
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o. (spółki nie podlegające obowiązkowi badania na dzień 31.12.2013 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości);		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA			pełna

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA		pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA		pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK		pełna
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.		pełna
Juvenes - Serwis Sp. z o.o.		pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.		metoda praw własności
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK		metoda praw własności
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA		metoda praw własności
Immobilien Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu		metoda praw własności
Immobilien Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu		pełna
Immobilien Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu		pełna



2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	11 238	2,2%	11 115	2,3%
Wartości niematerialne	492	0,1%	309	0,1%
Wartość firmy	23 975	4,7%	23 975	4,9%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,0%	182	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	186 138	36,7%	173 338	35,6%
Pozostałe aktywa finansowe	4 056	0,8%	3 400	0,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	900	0,2%	2 099	0,4%
Pozostałe aktywa trwałe		0,0%	7 227	1,5%
	226 981	44,7%	221 645	45,5%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	230 141	45,3%	227 514	46,7%
Należności handlowe	874	0,2%	3 685	0,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	0,1%	277	0,1%
Pozostałe należności	9 971	2,0%	1 120	0,2%
Pozostałe aktywa finansowe	26 713	5,3%	21 858	4,5%
Rozliczenia międzyokresowe	750	0,1%	635	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 020	2,4%	10 332	2,1%
	280 759	55,3%	265 421	54,5%
SUMA AKTYWÓW	507 740	100%	487 066	100%

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

PASYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał własny jednostki dominującej	270 420	53,3%	252 811	51,9%
Kapitał zakładowy	52 308	10,3%	52 308	10,7%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	28,2%	143 161	29,4%
Pozostałe kapitały	132 588	26,1%	130 381	26,8%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 973	-14,8%	-74 794	-15,4%
Wynik finansowy bieżącego okresu	17 336	3,4%	1 755	0,4%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	2,1%	10 609	2,2%
	281 029	55,3%	263 420	54,1%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	24 983	4,9%	6 830	1,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	11,3%	66 554	13,7%
Inne zobowiązania długoterminowe	33	0,0%	7 280	1,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,1%	23 281	4,8%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	166	0,0%
	82 896	16,3%	104 111	21,4%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	81 803	16,1%	74 194	15,2%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 515	6,8%	19 553	4,0%
Zobowiązania handlowe	6 088	1,2%	10 716	2,2%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0,0%	25	0,0%
Pozostałe zobowiązania	8 906	1,8%	1 047	0,2%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 505	1,9%	10 046	2,1%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	0,4%	1 257	0,3%
Pozostałe rezerwy	1 218	0,2%	2 697	0,6%
	143 815	28,3%	119 535	24,5%
SUMA PASYWÓW	507 740	100,0%	487 066	100,0%

2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 % przychodów zł '000 ze sprzedaży		2012 % przychodów zł '000 ze sprzedaży	
Przychody ze sprzedaży	69 617	100,0%	68 306	1,0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 134	1,6%	1 411	0,0
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	570	0,8%	572	0,0
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości	14 258	20,5%	19 804	0,3
Przychody ze sprzedaży wyrobów	19 840	28,5%	11 145	0,2
Przychody ze świadczonych usług	33 815	48,6%	35 374	0,5
Koszty operacyjne	64 700	92,9%	22 188	0,3
Amortyzacja	582	0,8%	827	0,0
Zużycie materiałów i energii	1 236	1,8%	1 576	0,0
Usługi obce	33 085	47,5%	9 627	0,1
Podatki i opłaty	467	0,7%	10 006	0,1
Wynagrodzenia	8 016	11,5%	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	911	1,3%	152	0,0
Pozostałe koszty rodzajowe	2 160	3,1%	-	-
Wartość sprzedanych wyrobów	18 243	26,2%	-	-
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	4 917	7,1%	10 006	14,6%
Pozostałe przychody operacyjne	173	0,2%	152	0,2%
Pozostałe koszty operacyjne	3 832	5,5%	483	0,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 258	1,8%	9 675	14,2%
Przychody finansowe	477	0,7%	1 074	1,6%
Koszty finansowe	5 296	7,6%	5 179	7,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 561	-5,1%	5 570	8,2%
Podatek dochodowy	-20 897	-30,0%	3 815	5,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Zysk (strata) netto	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Zysk (strata) przypisane akcjonariuszom niekontrolującym		0,0%		0,0%
Zysk (strata) podmiotu dominującego	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Zysk (strata) netto	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Suma dochodów całkowitych	17 336	24,9%	1 755	2,6%
Suma dochodów całkowitych akcjonariuszy niekontrolujących		0,0%		0,0%
Suma dochodów całkowitych podmiotu dominującego	17 336	24,9%	1 755	2,6%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	7,1%	14,6%	wartość ujemna
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	6,4%	1,1%	11,8%
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	12 dni	35 dni	3721 dni
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	44,7%	45,9%	6,9%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,0	2,2	11,6

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału

własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych BBI Development S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 21 marca 2014 r.

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