



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA**  
**NA 31 MARCA 2014 roku**

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.

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

## INFORMACJE OGÓLNE

### I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li><li>-</li></ul>
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, czyli BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### III. Okresy prezentowane

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 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

### IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.03.2014 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 15 maja 2014 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>10 957</b>	<b>17 224</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	288	267
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	141	141
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 225	6 484
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 288	6 718
Przychody ze świadczonych usług	3 015	3 614
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>9 695</b>	<b>12 876</b>
Amortyzacja	161	127
Zużycie materiałów i energii	513	484
Usługi obce	3 687	3 580
Podatki i opłaty	189	66
Wynagrodzenia	2 162	1 838
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	234	245
Pozostałe koszty rodzajowe	567	447
Wartość sprzedanych wyrobów	2 182	6 089
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 262</b>	<b>4 348</b>
Pozostałe przychody operacyjne	69	9
Pozostałe koszty operacyjne	57	40
<b>Zysk (strata) przed kosztami finansowymi</b>	<b>1 274</b>	<b>4 317</b>
Przychody finansowe	54	48
Koszty finansowe	1 952	1 391
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-624</b>	<b>2 974</b>
Podatek dochodowy	579	1 880
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>	<b>-1 203</b>	<b>1 094</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>233 566</b>	<b>226 981</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	11 184	11 238
Wartości niematerialne	470	492
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	190 688	186 138
Pozostałe aktywa finansowe	6 222	4 056
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	845	900
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>291 339</b>	<b>280 759</b>
Zapasy	236 852	230 141
Należności handlowe	540	874
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	290
Pozostałe należności	10 730	9 971
Pozostałe aktywa finansowe	27 182	26 713
Rozliczenia międzyokresowe	1 209	750
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 536	12 020
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>524 905</b>	<b>507 740</b>

<b>PASYWA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Kapitały własne</b>	<b>279 826</b>	<b>281 029</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>269 217</b>	<b>270 420</b>
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	-57 637	-74 973
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 203	17 336
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>10 609</b>	<b>10 609</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>81 091</b>	<b>82 896</b>
Kredyty i pożyczki	22 659	24 983
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	57 156
Inne zobowiązania długoterminowe	28	33
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 099	575
Pozostałe rezerwy	149	149
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>163 988</b>	<b>143 815</b>
Kredyty i pożyczki	82 371	81 803
Pozostałe zobowiązania finansowe	54 382	34 515
Zobowiązania handlowe	5 897	6 088
Pozostałe zobowiązania	9 085	8 906
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 856	9 505
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	1 780
Pozostałe rezerwy	617	1 218
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>524 905</b>	<b>507 740</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 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
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2014</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>132 588</b>	<b>-74 973</b>	<b>17 336</b>	<b>270 420</b>	<b>10 609</b>	<b>281 029</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>132 588</b>	<b>-74 973</b>	<b>17 336</b>	<b>270 420</b>	<b>10 609</b>	<b>281 029</b>
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				17 336	-17 336	0	0	0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie						0		0
Suma dochodów całkowitych					-1 203	-1 203	0	-1 203
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2014 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>132 588</b>	<b>-57 637</b>	<b>-1 203</b>	<b>269 217</b>	<b>10 609</b>	<b>279 826</b>
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2013</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>130 381</b>	<b>-74 794</b>	<b>2 207</b>	<b>253 263</b>	<b>10 609</b>	<b>263 872</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					-357	-357		-357
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>130 381</b>	<b>-74 794</b>	<b>1 850</b>	<b>252 906</b>	<b>10 609</b>	<b>263 515</b>
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				1 850	-1 850	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach						0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie						0		0
Suma dochodów całkowitych					1 094	1 094		1 094
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2013 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>130 381</b>	<b>-72 944</b>	<b>1 094</b>	<b>254 000</b>	<b>10 609</b>	<b>264 609</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-6 855	-2 196
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-2 457	-8 736
Udzielone pożyczki	0	-200
Wpływy ze zwrotu VAT	-227	99
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	7 003	11 904
Zwrot kaucji i wadium	-2	-15
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-1 887	-1 662
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-4 175	-4 076
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-8 600</b>	<b>-4 882</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	-301
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-8 600</b>	<b>-5 183</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>663</b>	<b>0</b>
Inne wpływy inwestycyjne	663	0
<b>Wydatki</b>	<b>2 293</b>	<b>117</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	129	117
Wydatki na aktywa finansowe	2 164	
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 630</b>	<b>-117</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>55 021</b>	<b>38 570</b>
Kredyty i pożyczki	2 021	16 705
Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 000	21 865
<b>Wydatki</b>	<b>42 275</b>	<b>23 892</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	5 246	2 247
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 500	15 500
Odsetki	5 529	6 145
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>12 746</b>	<b>14 678</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>2 516</b>	<b>9 378</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>2 516</b>	<b>9 378</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>12 020</b>	<b>10 332</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>14 536</b>	<b>19 710</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczny jednostkowy skrócony rachunek zysków i strat Spółki**

RZiS	za okres 01.01.2014 -	za okres 01.01.2013 -
	31.03.2014	31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>2 835</b>	<b>2 306</b>
Zarządzanie projektami	607	764
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 427	1 394
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	141	148
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	660	0
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>2 272</b>	<b>2 192</b>
Amortyzacja	10	24
Zużycie materiałów i energii	42	53
Usługi obce	693	727
Podatki i opłaty	46	22
Wynagrodzenia	1 211	1 053
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	132	125
Pozostałe koszty operacyjne	138	188
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>563</b>	<b>114</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1	1
Pozostałe koszty operacyjne	4	1
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>560</b>	<b>114</b>
Przychody finansowe	38	3
Koszty finansowe	3 163	1 680
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 565</b>	<b>-1 563</b>
Podatek dochodowy	524	545
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-3 089</b>	<b>-2 108</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 089</b>	<b>-2 108</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	0,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	0,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki**

	za okres 01.01.2014 -	za okres 01.01.2013 -
	31.03.2014	31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 089</b>	<b>-2 108</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-3 089</b>	<b>-2 108</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki**

<b>AKTYWA</b>	<b>stan na 31.03.2014 r.</b>	<b>stan na 31.12.2013 r.</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>235 277</b>	<b>224 775</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	42	50
Wartości niematerialne	297	287
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	234 756	224 256
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>64 873</b>	<b>62 069</b>
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 631	1 641
Pozostałe należności	271	3 924
Pozostałe aktywa finansowe	57 726	54 883
Rozliczenia międzyokresowe	1 018	741
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 227	880
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>300 150</b>	<b>286 844</b>

<b>PASYWA</b>	<b>stan na 31.03.2014 r.</b>	<b>stan na 31.12.2013 r.</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Kapitał własny</b>	<b>171 044</b>	<b>174 133</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	59 369	59 369
Niepodzielony wynik finansowy	-80 705	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 089	-4 910
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>111 099</b>	<b>57 575</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe	110 000	57 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 099	575
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 007</b>	<b>55 136</b>
Kredyty i pożyczki	14 561	18 796
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 225	34 358
Zobowiązania handlowe	349	366
Pozostałe zobowiązania	279	317
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 225	1 225
Pozostałe rezerwy	368	74
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>300 150</b>	<b>286 844</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki**

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>trzy miesiące zakończone 31.03.2014 r.</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>59 369</b>	<b>-75 795</b>	<b>-4 910</b>	<b>174 133</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>59 369</b>	<b>-75 795</b>	<b>-4 910</b>	<b>174 133</b>
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto				-4 910	4 910	0
Suma dochodów całkowitych					-3 089	-3 089
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2014 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>59 369</b>	<b>-80 705</b>	<b>-3 089</b>	<b>171 044</b>
<b>trzy miesiące zakończone 31.03.2013 r.</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>69 433</b>	<b>-75 795</b>	<b>-10 064</b>	<b>179 043</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>69 433</b>	<b>-75 795</b>	<b>-10 064</b>	<b>179 043</b>
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto				-10 064	10 064	0
Suma dochodów całkowitych					-2 108	-2 108
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2013 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>69 433</b>	<b>-85 859</b>	<b>-2 108</b>	<b>176 935</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki**

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013
	niebadane	niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-984	-861
Otrzymane należności	763	1 097
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	775
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	1 218
Udzielone pożyczki	-1 275	-680
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	4 621
Przepływy ze zwrotu VAT	0	-3
Wynajem powierzchni biurowej	-193	-215
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-237	-125
Pozostałe przepływy	-1 108	-927
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-3 034</b>	<b>4 900</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-3 034</b>	<b>4 900</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>663</b>	<b>0</b>
Inne wpływy inwestycyjne	663	
<b>Wydatki</b>	<b>6 862</b>	<b>6 449</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12	4
Wydatki na aktywa finansowe	6 850	6 445
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 199</b>	<b>-6 449</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>53 000</b>	<b>21 865</b>
Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 000	21 865
<b>Wydatki</b>	<b>40 420</b>	<b>20 164</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	4 386	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 500	15 500
Odsetki	4 534	4 664
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>12 580</b>	<b>1 701</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>3 347</b>	<b>152</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>3 347</b>	<b>152</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>880</b>	<b>450</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>4 227</b>	<b>602</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2014 – 31.03.2014**

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2014		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		154	2 291	2 307	473	4		5 229
	Sprzedaż między segmentami	0	249	0	478	523	605	-1781	74
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		5 532	0	0	0	0	-307		5 225
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>n/d</b>	<b>-707</b>	<b>-280</b>	<b>-224</b>	<b>-991</b>	<b>-3 605</b>	<b>4 604</b>	<b>-1 203</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności			0	0	28	0	2 241	-1840	429
Pozostałe przychody, w tym finansowe			5	0	4	1	671	-558	123
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>137 418</b>	<b>102 604</b>	<b>11 298</b>	<b>6 206</b>	<b>411 238</b>	<b>-143 859</b>	<b>524 905</b>
Aktywa segmentu			137 418	102 604	11 298	6 206	411 238	-143 859	524 905
Aktywa nieprzypisane									0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>39 054</b>	<b>69 257</b>	<b>10 269</b>	<b>5 751</b>	<b>209 243</b>	<b>-88 495</b>	<b>245 079</b>
Zobowiązania segmentu			39 054	69 257	10 269	5 751	209 243	-88 495	245 079
Zobowiązania nieprzypisane									0

.(\*) spółka reprezentująca segment Plac Unii (poprzednio segment pod nazwą „Supersam”) jest, konsolidowana metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 31.03.2014 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym. Zaprzestano jednak osobnej prezentacji segmentu „Foksal” z uwagi na to że na dzień 31.03.2014 segment ten nie spełnia żadnych kryteriów wymagających kontynuowania oddzielnej prezentacji.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Informacja o udziale Grupy w aktywach netto i wyniku netto spółek współkontrolowanych**

Skrócona nazwa podmiotu	Udział w w aktywach netto na 31.12.2013	Udział w wyniku za 1 kwartał 2014	Korekty konsolidacyjne	Udział w w aktywach netto na 31.03.2014
Nowy Plac Unii Sp. z o.o. SKA	180 265	5 532	-11	185 786
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	1 830	-301	-664	865
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	20	-1	0	19
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SKA	4 024	-6	0	4 018
<b>Razem</b>	<b>186 139</b>	<b>5 225</b>	<b>-675</b>	<b>190 688</b>

**Informacja o emisji i wykupie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych**

	31.03.2014	31.03.2013
Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu	91 358	85981
Emisja obligacji	53 000	21865
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	1 133	818
Wykup obligacji, spłata odsetek	-35 491	-20 164
Naliczenie odsetek na koniec okresu	1 225	916
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>	<b>111 225</b>	<b>89 416</b>
- długoterminowe	110 000	57 000
- krótkoterminowe	1 225	32 416

**Informacja na temat rodzaju wyemitowanych obligacji na dzień 31.03.2014**

	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2012-01-13	2015-02-22
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2012	13 550	2012-02-23	2015-02-22
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2013	22 000	2013-02-20	2016-02-22
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2014	53 000	2013-02-06	2017-02-07

## **INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. Oświadczenie o zgodności.**

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującymi na dzień 3 marca 2014.

### **II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.03.2014 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2014 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### **III. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 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 MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- g) 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*
- 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*

(\*) 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.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmienionych lub nowych standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane, ale nie są obowiązujące do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

### **IV. Zasady konsolidacji**

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do tych opisanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym

#### **Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w ogólnej liczbie głosów (w %)	
		31.03.2014	31.12.2013
BBI Development S.A.	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2014 – 31.03.2014 R.

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

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	99,98%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	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	75,4386%	75,45%
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%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	(*)	2,6347%	9,26%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	(*)	37,8004%	5,90%
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	(*)	35,0911% (*)	35,09% (**)

(\*) 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 Sp. z o.o. S.K.A.

Grupa nie objęła na dzień 31 marca 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 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie rozpoczęły aktywnej działalności. Pominięcie tych spółek nie ma istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

## V. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy to znaczy okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Od dnia 1 lipca 2009 księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które zostały opisane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym za 2013 rok.

Warszawa, dnia 15 maja 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

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