



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
z siedzibą
w Warszawie
za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 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. Puławskiej 2 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, 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 o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 skonsolidowanym 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

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

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 2015 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, 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.

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 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
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 z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
w
Warszawie
za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the letter 'P' followed by a flourish.

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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 biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
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.	10	
2.4.	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.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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

02-566 Warszawa, ul. Puławska 2

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 03 sierpnia 2001
Numer rejestru: KRS0000033065
REGON: 010956222
NIP: 5261022256

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w tys. szt	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Fundusze Quercus TFI S.A.	13 378	12,79%	6 689	12,79%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5 500	5,26%	2 750	5,26%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	3 286	6,28%
Pioneer FIO	10 445	9,98%	2 621	5,01%
Pozostali	68 722	65,69%	36 962	70,66%
RAZEM	104 616	100,00%	52 308	100,00%

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 2015 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu*;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu*;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie,

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

*Jednostka dominująca poprzez subfundusze należące do Immobili Fund SIF SICAV kontroluje pośrednio następujące jednostki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa,

Jednostki współkontrolowane wyceniane w konsolidacji metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK);
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez subfundusz Immobilia Fund Investment I);
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
- PW Sp. z o.o.
- PW Sp. z o.o. Sp.k.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii wchodził:

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

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

1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:

Imię i nazwisko: Zbigniew Telega
Numer w rejestrze: 10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000579479
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP: 521-05-27-710

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 27 lipca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształconej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 8 lutego 2016 r. do wydania opinii wraz z przerwami.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z k. 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 (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 6 lipca 2015 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej 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 niezajstnieniu 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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 2015 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. Sp.k.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Nowy Plac Unii SKA.	Przeprowadzono wybrane procedury rewizji finansowej w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k.		metoda praw własności
Realty 2 Management Sp. z o.o.			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
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

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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
Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu		metoda praw własności
Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu		metoda praw własności
Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu		metoda praw własności
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.		metoda praw własności
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.		metoda praw własności
PW Sp. z o.o.		metoda praw własności
PW Sp. z o.o. Sp.k.		metoda praw własności

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	10 842	2,0%	1 302	0,3%	-88,0%
Wartości niematerialne	716	0,1%	811	0,2%	13,3%
Wartość firmy	23 975	4,4%	23 975	4,9%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	95 703	17,5%	12 957	2,6%	-86,5%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	170 982	31,2%	172 038	35,0%	0,6%
Pozostałe aktywa finansowe	12 480	2,3%	53 295	10,8%	327,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 643	0,3%	2 498	0,5%	52,0%
	316 341	57,7%	266 876	54,2%	-15,6%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	175 693	32,0%	187 884	38,2%	6,9%
Należności handlowe	311	0,1%	6 292	1,3%	1923,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Pozostałe należności	15 466	2,8%	7 974	1,6%	-48,4%
Pozostałe aktywa finansowe	26 876	4,9%	4 508	0,9%	-83,2%
Rozliczenia międzyokresowe	868	0,2%	1 202	0,2%	38,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 707	2,3%	17 497	3,6%	37,7%
	231 921	42,3%	225 357	45,8%	-2,8%
AKTYWA RAZEM	548 262	100,0%	492 233	100,0%	-10,2%

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	256 601	46,8%	241 972	49,2%	-5,7%
Kapitał zakładowy	52 308	9,5%	52 308	10,6%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	26,1%	67 366	13,7%	-52,9%
Akcje własne (wielkość ujemna)		0,0%	-200	0,0%	100,0%
Pozostałe kapitały	149 924	27,3%	147 004	29,9%	-1,9%
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		0,0%	2 920	0,6%	100,0%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 970	-13,7%	-24 036	-4,9%	-67,9%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-13 822	-2,5%	-3 390	-0,7%	-75,5%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 612	1,9%	10 609	2,2%	0,0%
	267 213	48,7%	252 581	51,3%	-5,5%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	30 643	5,6%	24 944	5,1%	-18,6%
Pozostałe zobowiązania finansowe	75 151	13,7%	88 128	17,9%	17,3%
Inne zobowiązania długoterminowe	26	0,0%	15 549	3,2%	59703,8%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	925	0,2%	2 121	0,4%	129,3%
Pozostałe rezerwy	148	0,0%	149	0,0%	0,7%
	106 893	19,5%	130 891	26,6%	22,5%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	99 081	18,1%	25 972	5,3%	-73,8%
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 898	7,1%	25 528	5,2%	-34,4%
Zobowiązania handlowe	3 441	0,6%	5 356	1,1%	55,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320	0,1%	79	0,0%	-75,3%
Pozostałe zobowiązania	18 455	3,4%	6 817	1,4%	-63,1%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	11 664	2,1%	42 951	8,7%	268,2%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 297	0,4%	2 058	0,4%	-10,4%
Pozostałe rezerwy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	174 156	31,8%	108 761	22,1%	-37,5%
PASYWA RAZEM	548 262	100,0%	492 233	100,0%	-10,2%

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

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 169	2,5%	800	3,6%	-31,6%
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	570	1,2%	380	1,7%	-33,3%
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-14 302	-30,2%	9 853	44,5%	-168,9%
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	29 287	61,9%	3 067	13,9%	-89,5%
Przychody ze sprzedaży wyrobów	5 272	11,1%	423	1,9%	-92,0%
Przychody ze świadczonych usług	25 291	53,5%	7 613	34,4%	-69,9%
	47 287	100,0%	22 136	100,0%	-53,2%
Koszty własne sprzedaży, w tym:					
Wartość sprzedanych wyrobów	-5 245	-11,1%	-435	-2,0%	-91,7%
Koszt sprzedanych usług	-15 173	-32,1%	-6 631	-30,0%	-56,3%
Wynik brutto na sprzedaży	26 869	56,8%	15 070	68,1%	-43,9%
Koszty sprzedaży	-2 742	-5,8%	-1 934	-8,7%	-29,5%
Koszty ogólnego zarządu	-12 984	-27,5%	-10 555	-47,7%	-18,7%
Pozostałe przychody operacyjne	73	0,2%	151	0,7%	106,8%
Pozostałe koszty operacyjne	-8 766	-18,5%	-2 333	-10,5%	-73,4%
Wynik na działalności operacyjnej	2 450	5,2%	399	1,8%	-83,7%
Przychody finansowe	215	0,5%	1 967	8,9%	814,9%
Koszty finansowe	-16 652	-35,2%	-5 336	-24,1%	-68,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-13 987	-29,6%	-2 970	-13,4%	-78,8%
Podatek dochodowy	165	0,3%	-420	-1,9%	-354,5%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-13 822	-29,2%	-3 390	-15,3%	-75,5%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Zysk (strata) netto	-13 822	-29,2%	-3 390	-15,3%	-75,5%
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-13 822	-29,2%	-3 390	-15,3%	-75,5%

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	23,6	11,7
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-5,0	-1,3
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	5	54
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	51,3%	48,7%
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,3	2,1

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowana metoda 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 2014 r., poz. 133) 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.

Wyliczenia udziałów niekontrolujących w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

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 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
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