



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
NA 30 WRZEŚNIA 2017 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	27 700	59 105	6 507	13 529
Koszt własny sprzedaży	-15 222	-49 211	-3 576	-11 264
Wynik brutto na sprzedaży	12 478	9 894	2 931	2 265
Wynik na działalności operacyjnej	2 839	134	667	31
Wynik netto	-2 650	-4 844	-623	-1 109
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	-0,03	-0,05	-0,01	-0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 453	15 134	2 221	3 464
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-8 687	-3 693	-2 041	-845
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-4 754	-27 496	-1 117	-6 294
Przepływy pieniężne netto	-3 988	-16 055	-937	-3 675

	stan na 30.09.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.	stan na 30.09.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	373 353	391 685	86 643	88 536
Aktywa obrotowe	180 471	187 368	41 881	42 353
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 863	9 851	1 361	2 227
Kapitał własny, razem	222 442	225 373	51 621	50 943
Zobowiązania, razem	150 911	166 312	35 021	37 593
Zobowiązania długoterminowe	72 332	59 605	16 786	13 473
Zobowiązania krótkoterminowe	78 579	106 707	18 236	24 120
Liczba akcji (w szt.)	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	2,13	2,15	0,49	0,49

Do przeliczenia wybranych danych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

za okres bieżący tj. 01.01.2017 – 30.09.2017: **4,2566 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2016 – 30.09.2016 **4,3688 PLN/Euro**

Do przeliczenia wybranych danych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu ustalonego na dzień bilansowy, wynoszącego odpowiednio:

na dzień 30 września 2017 r.: **4,3091 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2016 r.: **4,4240 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- 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:

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 2017 roku do 30 września 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 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 30.09.2017 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej

V. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 20 listopada 2017 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	27 700	59 105
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	616	609
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	-322	452
Udział w wyniku jednostek spółkontrolowanych	1 932	-1 768
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	8
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11 454	48 806
Przychody ze świadczonych usług	14 020	10 998
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-15 222	-49 211
Wartość sprzedanych wyrobów	-9 024	-41 821
Koszt sprzedanych usług	-6 198	-7 390
Wynik brutto na sprzedaży	12 478	9 894
Koszty sprzedaży	-1 594	-1 788
Koszty ogólnego zarządu	-8 299	-7 028
Pozostałe przychody operacyjne	306	77
Pozostałe koszty operacyjne	-52	-1 021
Wynik na działalności operacyjnej	2 839	134
Przychody finansowe	667	205
Koszty finansowe	-5 332	-3 671
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 826	-3 332
Podatek dochodowy	-824	-1 512
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 650	-4 844
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-2 650	-4 844
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-2 650	-4 844
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	-2 650	-4 844
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-2 650	-4 844

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	11 548	14 045
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	208	204
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	97	95
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	4 025	119
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	-28
Przychody ze sprzedaży wyrobów	301	9 330
Przychody ze świadczonych usług	6 917	4 325
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-3 783	-11 139
Wartość sprzedanych wyrobów	-300	-7 108
Koszt sprzedanych usług	-3 483	-4 031
Wynik brutto na sprzedaży	7 765	2 906
Koszty sprzedaży	-612	-536
Koszty ogólnego zarządu	-2 840	-2 610
Pozostałe przychody operacyjne	56	6
Pozostałe koszty operacyjne	-34	-5
Wynik na działalności operacyjnej	4 335	-239
Przychody finansowe	-30	69
Koszty finansowe	-2 032	-953
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 273	-1 123
Podatek dochodowy	-570	-439
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 703	-1 562
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	
Zysk (strata) netto	1 703	-1 562
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	1 703	-1 562
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,02	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,02	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,02	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	0,02	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	1 703	-1 562
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	1 703	-1 562

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
	niebadane		niebadane
Aktywa trwałe	192 882	204 317	226 850
Rzeczowe aktywa trwałe	787	798	863
Wartości niematerialne	667	751	803
Wartość firmy	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	13 256
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	129 336	140 331	137 172
Pozostałe aktywa finansowe	35 791	35 900	48 820
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 144	2 380	1 961
Aktywa obrotowe	180 471	187 368	192 015
Zapasy	144 578	138 994	153 725
Należności handlowe	1 831	3 249	3 236
Pozostałe należności	5 030	10 240	8 301
Pozostałe aktywa finansowe	22 100	24 302	24 396
Rozliczenia międzyokresowe	1 069	732	915
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 863	9 851	1 442
AKTYWA RAZEM	373 353	391 685	418 865

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

PASywa	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
	niebadane		niebadane
Kapitały własne	222 442	225 373	247 890
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	211 833	214 764	237 281
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-708	-557	-419
Pozostałe kapitały	145 924	147 004	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	-54 407	-49 053	-27 054
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 650	-5 224	-4 844
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	10 609	10 609
Zobowiązania długoterminowe	72 332	59 605	66 428
Kredyty i pożyczki	26	0	6 859
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 790	57 108	57 129
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0	0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 516	2 348	2 291
Pozostałe rezerwy	0	149	149
Zobowiązania krótkoterminowe	78 579	106 707	104 547
Kredyty i pożyczki	5 440	24 597	18 325
Pozostałe zobowiązania finansowe	53 587	56 120	54 108
Zobowiązania handlowe	4 929	8 718	8 377
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	262	1 418	710
Pozostałe zobowiązania	2 366	6 145	3 828
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	10 940	5 473	18 711
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 055	790	488
Pozostałe rezerwy	0	3 446	0
PASYWA RAZEM	373 353	391 685	418 865

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	147%	136%	145%
Kapitały własne do sumy bilansowej	60%	58%	59%

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowyh na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017									
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	52 308	67 366	147 004	2 363	-49 053	-5 224	214 764	10 609	225 373
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	147 004	2 363	-49 053	-5 224	214 764	10 609	225 373
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151		-151
Przeniesienia			-1 080	1 080			0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego					-5 224	5 224	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-130		-130		-130
Suma dochodów całkowitych						-2 650	-2 650	0	-2 650
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	52 308	67 366	145 924	3 292	-54 407	-2 650	211 833	10 609	222 442
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	52 308	67 366	147 004	2 720	-24 036	-3 390	241 972	10 609	252 581
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	52 308	67 366	147 004	2 720	-24 036	-3 390	241 972	10 609	252 581
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-219			-219		-219
Przeniesienia							0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego					-3 390	3 390	0	0	0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0	0	0
Korekty ze zmian wynikających w grupie					372		372	0	372
Suma dochodów całkowitych						-4 844	-4 844	0	-4 844
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	52 308	67 366	147 004	2 501	-27 054	-4 844	237 281	10 609	247 890

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-22 134	-9 517
Udzielone pożyczki	-2 983	-2 689
Przepływy związane z VAT	-6 341	-5 146
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	45 292	45 089
Zwrot kaucji i wadium	4 294	9
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-4 528	-4 759
Wynajem powierzchni biurowej	-1 063	-544
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 581	-7 134
Gotówka z działalności operacyjnej	11 026	15 309
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-1 573	-175
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 453	15 134
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	3 396
Zbycie aktywów finansowych	0	3 396
Wydatki	8 687	7 089
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	425	559
Splata zobowiązań z tyt. hipoteki Skarbu Państwa	8 262	0
Wydatki na aktywa finansowe	0	6 530
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 687	-3 693
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	47 692	26 257
Kredyty i pożyczki	1 124	4 257
Emisja dłużnych papierów wartościowych	46 568	22 000
Wydatki	52 446	53 753
Nabycie udziałów (akcji) własnych	151	219
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	491	0
Splaty kredytów i pożyczek	8 272	21 303
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	8 180	9 722
Inne wydatki finansowe	414	509
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 754	-27 496
D. Przepływy pieniężne netto razem	-3 988	-16 055
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 988	-16 055
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-87	-13
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 851	17 497
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 863	1 442

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

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

	za okres 01.01.2017 - 30.09.2017	za okres 01.01.2016 - 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym	11 814	9 301
Zarządzanie projektami	7 998	4 884
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 138	3 844
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-322	452
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	121
Koszt własny sprzedaży	-2 978	-3 357
Wynik brutto na sprzedaży	8 836	5 944
Koszty sprzedaży	-83	-206
Koszty ogólnego zarządu	-4 610	-3 608
Pozostałe przychody operacyjne	100	32
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-12
Wynik na działalności operacyjnej	4 242	2 150
Przychody finansowe	34	9
Koszty finansowe	-8 644	-7 165
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 368	-5 006
Podatek dochodowy	-915	-1 175
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 283	-6 181
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-5 283	-6 181
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,06
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,06

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 9 miesięcy

	za okres 01.01.2017 - 30.09.2017	za okres 01.01.2016 - 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	-5 283	-6 181
Inne całkowite dochody netto		
Suma dochodów całkowitych	-5 283	-6 181

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym	4 735	3 320
Zarządzanie projektami	2 412	1 880
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 227	1 345
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	96	95
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	-727	-1 161
Wynik brutto na sprzedaży	4 008	2 159
Koszty sprzedaży	-27	-31
Koszty ogólnego zarządu	-1 543	-1 356
Pozostałe przychody operacyjne	1	3
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-1
Wynik na działalności operacyjnej	2 438	774
Przychody finansowe	-9	1
Koszty finansowe	-3 078	-2 541
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-649	-1 766
Podatek dochodowy	-401	-561
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 050	-2 327
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-1 050	-2 327
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,02

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 9 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	-1 050	-2 327
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-1 050	-2 327

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na	stan na	stan na
	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.	30.09.2016 r.
	niebadane		niebadane
Aktywa trwałe	264 996	257 828	285 001
Rzeczowe aktywa trwałe	558	363	329
Wartości niematerialne	584	624	637
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	185 549	180 724	216 154
Pozostałe aktywa finansowe	78 123	75 935	67 699
Aktywa obrotowe	36 934	41 044	52 713
Należności handlowe	1 414	1 245	1 182
Pozostałe należności	1 451	5 075	10 392
Pozostałe aktywa finansowe	30 846	33 027	39 880
Rozliczenia międzyokresowe	880	834	925
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 343	863	334
AKTYWA RAZEM	301 930	298 872	337 714

PASywa	stan na	stan na	stan na
	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.	30.09.2016 r.
	niebadane		niebadane
Kapitał własny	169 772	175 206	178 385
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254	48 254
Akcje własne	-708	-557	-419
Pozostałe kapitały zapasowe	71 201	81 503	81 503
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	4 000	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	0	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-5 283	-9 222	-6 181
Zobowiązanie długoterminowe	74 707	61 092	61 013
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 700	57 000	57 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 007	4 092	4 013
Zobowiązania krótkoterminowe	57 451	62 574	98 316
Kredyty i pożyczki	9 356	2 512	40 820
Pozostałe zobowiązania finansowe	41 402	56 102	54 092
Zobowiązania handlowe	1 742	3 022	2 218
Pozostałe zobowiązania	4 220	300	398
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	205	252	268
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	433	329	447
Pozostałe rezerwy	93	57	73
PASYWA RAZEM	301 930	298 872	337 714

Wybrane wskaźniki dotyczące jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki:

Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	128%	142%	112%
Kapitały własne do sumy bilansowej	56%	59%	53%

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	52 308	48 254	81 503	2 363	0	-9 222	175 206
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	81 503	2 363	0	-9 222	175 206
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151
Przeniesienia			-1 080	1 080			0
Podział zysku netto			-9 222			9 222	0
Suma dochodów całkowitych						-5 283	-5 283
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	52 308	48 254	71 201	3 292	0	-5 283	169 772
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	52 308	48 254	51 539	2 720	0	29 964	184 785
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	52 308	48 254	51 539	2 720	0	29 964	184 785
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-219			-219
Podział zysku netto			29 964		0	-29 964	0
Suma dochodów całkowitych						-6 181	-6 181
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	52 308	48 254	81 503	2 501	0	-6 181	178 385

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 248	-2 556
Realizacja projektu Złota 44	-1 063	-1 771
Otrzymane należności	9 625	6 439
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 281	0
Udzielone pożyczki	-3 045	-6 000
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 720	0
Przepływy ze zwrotu VAT	-541	-116
Wynajem powierzchni biurowej	-679	-543
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-624	-372
Pozostałe przepływy	-2 278	-2 278
Gotówka z działalności operacyjnej	5 148	-7 197
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 148	-7 197
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	6 000	0
Zbycie aktywów finansowych	6 000	0
Wydatki	4 597	11 715
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27	179
Wydatki na aktywa finansowe	4 570	11 536
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 403	-11 715
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	43 940	49 800
Kredyty i pożyczki	9 002	27 800
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Wydatki	49 011	31 461
Nabycie udziałów (akcji) własnych	151	219
Splaty kredytów i pożyczek	5 393	710
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	8 115	8 223
Inne wydatki finansowe	414	309
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 071	18 339
D. Przepływy pieniężne netto razem	1 480	-573
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1 480	-573
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-2	-3
F. Środki pieniężne na początek okresu	863	907
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 343	334

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2017 – 30.09.2017

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2017									Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (*)	Koneser	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			7 132	4 322	706	5 383	429	0	17 972
	Sprzedaż między segmentami			16	0	9 981	2 615	1 666	-6 776	7 502
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-2 039	3 924	47	0	0	0	0	0	1 932
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych									0	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	117	0	99	3 816	610	-4 348	294
Zysk/ (strata) segmentu		n/d	n/d	580	-1 733	1 571	-5 283	-12 574	14 789	-2 650
Aktywa ogółem		n/d	n/d	34 792	120 902	11 147	301 930	56 676	-152 094	373 353
Aktywa segmentu				34 792	120 902	11 147	301 930	56 676	-152 094	373 353
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		n/d	n/d	15 752	95 425	2 537	132 158	8 649	-103 610	150 911
Zobowiązania segmentu				15 752	95 425	2 537	132 158	8 649	-103 610	150 911
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) spółki reprezentujące segment „Plac Unii” oraz „Centrum Marszałkowska” są, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, konsolidowane metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tych spółek.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 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

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2016	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2017
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	301	0	0		301
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	22		-22		0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	25 088		3 946	530	29 564
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	85 670		47	-387	85 330
NPU Sp. z o.o. S.K.A	29 250		-15 320	211	14 141
PW Sp. z o.o. Sp.k.	0		0		0
Razem	140 331	0	-11 349	354	129 336
Korekta o przychody z tyt. umorzenia akcji NPU Sp. z o. Sp k.			13 281		
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wykazany w Rachunku Zysków i Strat			1 932		

Informacja o emisji i wykupie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych – jednostka dominująca

	30.09.2017	30.09.2016
Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu	113 029	113 398
Emisja obligacji	53 000	22 000
Naliczenie odsetek w trakcie okresu	6 012	5 839
Wykup obligacji	-34 938	-22 000
Kompensata z należnościami z tyt. emisji	-18 062	0
Splata odsetek	-7 996	-8 223
Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji	111 045	111 014
- długoterminowe	69 700	57 000
- krótkoterminowe	41 345	54 014

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja o emisji i wykupie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie (spółka celowa Realty 2 Management Sp z o.o.)

	30.09.2017	30.09.2016
Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu	0	0
Emisja obligacji	12 000	0
Naliczenie odsetek na koniec okresu	144	0
Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji	12 144	0
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 144	0

Informacja na temat rodzaju wyemitowanych obligacji na dzień 30.09.2017

Typ transakcji	Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2015	BBI Development S.A.	20-02-2015	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5%	6,81%	35 255
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2016	BBI Development S.A.	19-02-2016	22-02-2019	22 000	WIBOR 6M + 5%	6,81%	22 160
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2017 (*)	BBI Development S.A.	03-02-2017	31-01-2020	53 000	WIBOR 6M + 5,80%	7,61%	53 630
Obligacje krótkoterminowe, emisja z sierpnia 2017	Realty 2 Management Sp. z o.o.	02-08-2017	30-04-2018	12 000	WIBOR 6M + 5,50%	7,31%	12 144
Razem							123 189

(*) zgodnie z warunkami emisji 10% wartości nominalnej przypada na do spłaty w 1 rocznicę emisji (tj. w lutym 2018), 20% - w 2 rocznicę emisji (tj. w lutym 2019) a pozostała kwota tj. 70% nominału – w terminie do 31 stycznia 2020.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja o instrumentach finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	35 791	35 900	35 791	35 900	
- pożyczki udzielone	11 763	11 872	11 763	11 872	pożyczki udzielone i należności
- akcje i udziały	12 581	12 581	12 581	12 581	akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
- zaliczki na poczet nabycia akcji	11 447	11 447	11 447	11 447	pożyczki udzielone i należności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	23 931	27 551	23 931	27 551	
- pożyczki udzielone	22 100	24 302	22 100	24 302	pożyczki udzielone i należności
- należności	1 831	3 249	1 831	3 249	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 863	9 851	5 863	9 851	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	5 803	9 792	5 803	9 792	pożyczki udzielone i należności
- ekwiwalenty środków pieniężnych	60	59	60	59	pożyczki udzielone i należności

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	128 655	137 627	128 655	137 627	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	26	0	26	0	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 440	24 597	5 440	24 597	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	69 700	57 000	69 700	57 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	53 489	56 030	53 489	56 030	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 295	14 863	7 295	14 863	zobowiązania do term. zapadaln.

Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych:

Odroczony podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2017
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	790	548	-284	1 054
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 030	6 012	-7 997	1 045
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	121	-119	2
Pozostałe rezerwy	1 706	607	-128	2 185
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	0	7 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	12 526	7 288	-8 528	11 286
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 380	1 385	-1 620	2 144

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2017
Przeszacowanie aktywów finansowych do wartości godziwej	6 041	284	0	6 325
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 318	627	-28	6 917
Suma dodatnich różnic przejściowych	12 359	911	-28	13 242
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	2 348	173	-5	2 516

Wyszczególnienie	30.09.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 144	2 380
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 516	2 348
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-372	32

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat zmiany stanu rezerw i odpisów

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na spłatę hipoteki	Odpis aktualizujący wartość zapasów	Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze - premie	Odpis na utratę wartości udzielonych pożyczek
Stan na 01.01.2017	149	3 446	7 814	185	790	0
Utworzenie rezerwy i/lub zwiększenie odpisu	0	0	48	0	548	607
Wykorzystanie rezerw lub odpisów	0	-3 445	-362	0	-32	0
Rozwiązanie rezerwy lub odpisu	-149	-1	0	-1	-252	0
Stan na 30.09.2017	0	0	7 500	184	1 054	607

Informacja na temat zmiany zobowiązań warunkowych oraz aktywów warunkowych od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	30.09.2017	31.12.2016
Poręczenie spłaty kredytu (*)	PKO BP	kredyt w sp. zależnej	PLN	0	8 272
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5 330 tys. zł.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	kredyt w sp. zależnej	PLN	5 330	0
Razem				10 041	8 272

(*) zobowiązanie wygasło z uwagi na spłatę kredytu przez spółkę zależną.

Inne zobowiązania warunkowe oraz aktywa warunkowe nie występują

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat transakcji między BBI Development S.A. a podmiotami powiązаныmi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	10	10	10	8	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	160	364	0	0	37	123	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 069	1 233	0	0	383	499	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	179	168	0	0	64	64	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	422	308	3 523	2 250	159	122	0	5	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	84	77	0	0	4	3	1	0	1925	2250	1138	2460
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	27	23	0	0	111	79	109	77	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	615	604	0	0	242	242	0	0	0	0	0	0
Jednostki wspólnie kontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	35	28	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	12	5	0	0	3	3	0	0	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	8	0	0	0	6	0	5	0	0	0	0	0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat transakcji między Juvenes Projekt Sp. z o.o. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	267	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	7 276	8 138	0	0	613	3122	487	3110	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	791	420	0	0	1360	692	1288	584	1	1	0	1
BBI Development S.A.	1 925	2 250	88	0	1138	2460	944	0	84	77	4	3
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	5	4	10	18	6	0	0	0	0	218	0	356

Informacja na temat transakcji między Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	1 467	2 429	377	178	601	0	0	0	1	1	0	0

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2017 Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

- a) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- b) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

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

Grupa Kapitałowa nie 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 2018 roku:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- c) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- e) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- I. stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- II. tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

IV. Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 30 września 2017 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”. W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

- b) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- d) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- (i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- (ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- (iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

- d) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- e) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- f) Poprawki do MSSF (2014-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiły jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

- i. Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
- ii. Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
- iii. Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 *Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach*

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

- g) KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujemnością podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

- h) Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Zmiana dotyczy klasyfikacji aktywów finansowych - przedpłaconych aktywów finansowych z tak zwaną negatywną kompensacją. Zmiany zawierają również wyjaśnienie dotyczące rozliczania zmiany lub zamiany zobowiązania finansowego wycenianego według zamortyzowanego kosztu, który nie powoduje usunięcia zobowiązania finansowego ze sprawozdania.

- i) Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” i MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona. Pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

II. 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 30 września 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w%)	
		30.09.2017	31.12.2016
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k (*)	pełna	99,98%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 30.09.2017 R.

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

Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	praw własności	20,00%	15,32%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	40,32%	40,32%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Immobilium Fund SIF SICAV	(**)	99,96%	99,96%

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

(**) konsolidacji podlegają spółki należące do funduszu Immobilium Fund SIF SICAV

III. Zdarzenia po dacie bilansowej oraz rozliczenia z tytułu spraw sądowych

W ocenie Jednostki Dominującej do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia po dacie bilansu które byłyby istotne i wymagały prezentacji w niniejszym sprawozdaniu.

Wg najlepszej wiedzy Zarządu Jednostki Dominującej żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego.

IV. Opis zmian i 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. Puławska 2 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 śródroczne skrócone 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 2016 rok.

Warszawa, dnia 20 listopada 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy