



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
Grupy Kapitałowej BBI Development SA  
ZA OKRES 01.01.2018 r. – 30.09.2018 r.**

## **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 757) Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że kwartalne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 30.09.2018		01.01.2017 - 30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	7 930	1 864	26 090	6 129
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 165	1 214	1 932	454
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 555	-601	3 161	743
Zysk (strata) brutto	-9 650	-2 269	-1 826	-429
Zysk (strata) netto	-10 096	-2 374	-2 650	-623
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,10	-0,02	-0,03	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 175	1 217	9 453	2221
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 882	-678	-8 687	-2 041
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 035	-949	-4 754	-1 117
Przepływy pieniężne netto razem	-1 742	-410	-3 988	-937

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Wyszczególnienie	2018-09-30		2017-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	392 588	91 911	370 597	88 853
Zobowiązania razem	197 662	46 276	165 091	39 582
w tym zobowiązania krótkoterminowe	110 161	25 790	92 709	22 228
Kapitał własny akcjonariuszy Emitenta	184 317	43 151	194 897	46 728
Kapitał zakładowy	52 308	12 246	52 308	12 541
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	1,86	0,44	1,96	0,47

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

za okres bieżący tj. 01.01.2018 – 30.09.2018: **4,2535 PLN/Euro**  
za okres porównawczy tj. 01.01.2017 – 30.09.2017 **4,2566 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2018 r.: **4,2714 PLN/Euro**  
na dzień 31 grudnia 2017 r.: **4,1709 PLN/Euro**

## **INFORMACJE OGÓLNE**

### **I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:**

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

### **II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:**

Spółka dominująca BBI Development SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### **III. OKRESY PREZENTOWANE**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

### **IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2018 R.:**

<b>Zarząd:</b>	
Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

#### **Zmiany w składzie Zarządu Jednostki Dominującej:**

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

#### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

Na dzień 30 września 2018 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Artur Lebedziński  
Maciej Matusiak  
Maciej Radziwiłł  
Paweł Turno  
Karol Żbikowski

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018r. z pełnienia funkcji w składzie Rady Nadzorczej zrezygnował p. Jan Rościszewski

### **V. BIEGLI REWIDENCI:**

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa  
ul. abpa Antoniego Baraniaka 88 E  
61-131 Poznań

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4055

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:**

Według stanu na dzień 23.11.2018 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	12.309.223	11,77
Nationale-Nederlanden OFE	10.000.000	9,56	10.000.000	9,56
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6.571.489	6,28

**VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID**

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2018	31.12.2017
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	100%	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%
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	35,00%	20,00%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
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%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	0%
Projekt Rybaki – Łąnsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	0%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	100,00%	99,90%

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

(\*\*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 2018 obie inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

**VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera również elementy śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta, w szczególności:

- śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
- śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- wybrane informacje objaśniające

**IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 23 listopada 2018 roku

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>7 930</b>	<b>26 090</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	351	11 454
Przychody ze świadczonych usług	7 375	14 020
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	204	616
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-6 276</b>	<b>-15 222</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	-346	-9 024
Koszt sprzedanych usług	-5 930	-6 198
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>1 654</b>	<b>10 868</b>
Koszty sprzedaży	-1 233	-1 594
Koszty ogólnego zarządu	-8 339	-8 299
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 165	1 932
Pozostałe przychody operacyjne	364	306
Pozostałe koszty operacyjne	-166	-52
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-2 555</b>	<b>3 161</b>
Przychody finansowe	416	345
Koszty finansowe	-7 511	-5 332
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-9 650</b>	<b>-1 826</b>
Podatek dochodowy	-446	-824
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>7 930</b>	<b>26 090</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	351	11 454
Przychody ze świadczonych usług	7 375	14 020
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	204	616
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-6 276</b>	<b>-15 222</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	-346	-9 024
Koszt sprzedanych usług	-5 930	-6 198
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>1 654</b>	<b>10 868</b>
Koszty sprzedaży	-1 233	-1 594
Koszty ogólnego zarządu	-8 339	-8 299
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 165	1 932
Pozostałe przychody operacyjne	364	306
Pozostałe koszty operacyjne	-166	-52
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-2 555</b>	<b>3 161</b>
Przychody finansowe	416	345
Koszty finansowe	-7 511	-5 332
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-9 650</b>	<b>-1 826</b>
Podatek dochodowy	-446	-824
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>	<b>-10 096</b>	<b>-2 650</b>

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>925</b>	<b>1 703</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>925</b>	<b>1 703</b>
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>	<b>925</b>	<b>1 703</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>200 078</b>	<b>192 256</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	603	663
Wartości niematerialne	549	615
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	134 346	128 612
Pozostałe aktywa finansowe	38 428	35 845
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 995	2 364
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>192 510</b>	<b>178 341</b>
Zapasy	154 452	142 360
Należności handlowe	982	628
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	151
Pozostałe należności	3 123	2 854
Pozostałe aktywa finansowe	24 077	21 090
Rozliczenia międzyokresowe	1 261	901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 615	10 357
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>392 588</b>	<b>370 597</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

**Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

PASYWA	2018-09-30	2017-12-31
<b>Kapitały własne</b>	<b>194 926</b>	<b>205 506</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>184 317</b>	<b>194 897</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-1 280	-871
Pozostałe kapitały	145 924	145 924
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	-73 905	-54 471
Wynik finansowy bieżącego okresu	-10 096	-19 359
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>10 609</b>	<b>10 609</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>87 501</b>	<b>72 382</b>
Kredyty i pożyczki	7 378	48
Pozostałe zobowiązania finansowe	77 489	69 757
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 634	2 577
Pozostałe rezerwy	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>110 161</b>	<b>92 709</b>
Kredyty i pożyczki	5 971	5 516
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 084	55 821
Zobowiązania handlowe	3 696	7 433
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	217	0
Pozostałe zobowiązania	1 943	2 124
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	53 948	20 823
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	802	492
Pozostałe rezerwy	500	500
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>392 588</b>	<b>370 597</b>

**Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	2018-09-30	2017-12-31
<b>Kapitały własne do całkowitego zadłużenia</b>	<b>146%</b>	<b>157%</b>
<b>Kapitały własne do sumy bilansowej</b>	<b>50%</b>	<b>55%</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2018</b>									
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>3 129</b>	<b>-54 471</b>	<b>-19 359</b>	<b>194 897</b>	<b>10 609</b>	<b>205 506</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>3 129</b>	<b>-54 471</b>	<b>-19 359</b>	<b>194 897</b>	<b>10 609</b>	<b>205 506</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-409			-409		-409
Przeniesienia							0		0
Podział zysku netto					-19 359	19 359	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-75		-75		-75
Suma dochodów całkowitych						-10 096	-10 096		-10 096
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>2 720</b>	<b>-73 905</b>	<b>-10 096</b>	<b>184 317</b>	<b>10 609</b>	<b>194 926</b>
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017</b>									
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>147 004</b>	<b>2 363</b>	<b>-49 053</b>	<b>-5 224</b>	<b>214 764</b>	<b>10 609</b>	<b>225 373</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>147 004</b>	<b>2 363</b>	<b>-49 053</b>	<b>-5 224</b>	<b>214 764</b>	<b>10 609</b>	<b>225 373</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151		-151
Przeniesienia			-1 080	1 080					0
Podział zysku netto					-5 224	5 224	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie					372		372		372
Suma dochodów całkowitych						-2 650	-2 650		-2 650
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>3 292</b>	<b>-53 905</b>	<b>-2 650</b>	<b>212 335</b>	<b>10 609</b>	<b>222 944</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.  
 Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2017
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-25 830	-22 134
Udzielone pożyczki	-2 337	-2 983
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek	0	6 070
Przepływy związane z VAT	-1 650	-6 341
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	47 224	45 292
Zwrot kaucji i wadium	15	4 294
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-4 242	-4 528
Wynajem powierzchni biurowej	-1 650	-1 890
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-6 702	-6 754
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>4 828</b>	<b>11 026</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	347	-1 573
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>5 175</b>	<b>9 453</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wydatki</b>	<b>2 882</b>	<b>8 687</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	149	425
Splata zobowiązań z tyt. hipoteki Skarbu Państwa	0	8 262
Wydatki na aktywa finansowe	2 733	0
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 882</b>	<b>-8 687</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>47 718</b>	<b>47 692</b>
Kredyty i pożyczki	7 418	1 124
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	46 568
<b>Wydatki</b>	<b>51 753</b>	<b>52 446</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	408	151
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	594	491
Splaty kredytów i pożyczek	66	8 272
Wykup dłużnych papierów wartościowych	41 500	34 938
Odsetki	8 357	8 180
Inne wydatki finansowe	828	414
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-4 035</b>	<b>-4 754</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-1 742</b>	<b>-3 988</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-1 742</b>	<b>-3 988</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	28	-87
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>10 357</b>	<b>9 851</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>8 615</b>	<b>5 863</b>

*dla zapewnienia spójności prezentacji między okresami zmieniono wartości pozycji „wynajem powierzchni biurowej” oraz „pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną” w danych porównawczych tj. za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017*

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym</b>	<b>13 677</b>	<b>12 136</b>
Zarządzanie projektami	4 218	7 998
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 256	4 138
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	5 203	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-1 844</b>	<b>-2 978</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>11 833</b>	<b>9 158</b>
Koszty sprzedaży	-85	-83
Koszty ogólnego zarządu	-4 767	-4 610
Pozostałe przychody operacyjne	4	100
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-1
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>6 983</b>	<b>4 564</b>
Przychody finansowe	101	34
Koszty finansowe	-6 929	-8 966
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>155</b>	<b>-4 368</b>
Podatek dochodowy	-1 080	-915
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-925</b>	<b>-5 283</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-925</b>	<b>-5 283</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,05
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,05
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,05</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 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 30.09.2018	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym</b>	<b>2 206</b>	<b>4 639</b>
Zarządzanie projektami	1 060	2 412
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 146	2 227
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-535</b>	<b>-727</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>1 671</b>	<b>3 912</b>
Koszty sprzedaży	-24	-27
Koszty ogólnego zarządu	-1 387	-1 543
Pozostałe przychody operacyjne	1	1
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-1
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>259</b>	<b>2 342</b>
Przychody finansowe	3	-9
Koszty finansowe	-2 266	-2 982
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 004</b>	<b>-649</b>
Podatek dochodowy	-679	-401
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-2 683</b>	<b>-1 050</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-2 683</b>	<b>-1 050</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,01
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,01
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,01</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki**

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	-925	-5 283
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	-925	-5 283

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2017
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	-2 683	-1 050
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	-2 683	-1 050

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

**Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:** Marcin Rzeszutkowski



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

<b>AKTYWA</b>	<b>stan na 30.09.2018 r.</b>	<b>stan na 31.12.2017 r.</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>264 040</b>	<b>246 830</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	344	469
Wartości niematerialne	505	572
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	177 304	174 048
Pozostałe aktywa finansowe	85 705	71 559
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>37 126</b>	<b>44 437</b>
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 523	1 352
Pozostałe należności	1 624	2 052
Pozostałe aktywa finansowe	30 265	39 759
Rozliczenia międzyokresowe	1 271	851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 443	423
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>301 166</b>	<b>291 267</b>

<b>PASYWA</b>	<b>stan na 31.03.2018 r.</b>	<b>stan na 31.12.2017 r.</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Kapitał własny</b>	<b>157 868</b>	<b>159 202</b>
Kapitał zakładowy	<b>52 308</b>	<b>52 308</b>
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254
Akcje własne	-1 280	-871
Pozostałe kapitały zapasowe	55 511	71 201
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-925	-15 690
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>94 612</b>	<b>74 611</b>
Kredyty i pożyczki	11 271	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	77 400	69 729
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 941	4 882
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>48 686</b>	<b>57 454</b>
Kredyty i pożyczki	6 860	11 940
Pozostałe zobowiązania finansowe	33 693	43 361
Zobowiązania handlowe	1 590	1 096
Pozostałe zobowiązania	5 906	305
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	142	189
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	443	492
Pozostałe rezerwy	52	71
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>301 166</b>	<b>291 267</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>71 201</b>	<b>3 129</b>	<b>0</b>	<b>-15 690</b>	<b>159 202</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>71 201</b>	<b>3 129</b>	<b>0</b>	<b>-15 690</b>	<b>159 202</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-409			-409
Podział zysku netto			-15 690			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-925	-925
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>55 511</b>	<b>2 720</b>	<b>0</b>	<b>-925</b>	<b>157 868</b>
<b>dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>81 503</b>	<b>2 363</b>	<b>0</b>	<b>-9 222</b>	<b>175 206</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>81 503</b>	<b>2 363</b>	<b>0</b>	<b>-9 222</b>	<b>175 206</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151
Przeniesienia			-1 080	1 080			0
Podział zysku netto			-9 222			9 222	0
Wyplata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						-5 283	-5 283
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>71 201</b>	<b>3 292</b>	<b>0</b>	<b>-5 283</b>	<b>169 772</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 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 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadane	niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 187	-2 248
Realizacja projektu Złota 44	-522	-1 063
Otrzymane należności	4 913	9 625
Odsetki otrzymane od pożyczek	34	1 281
Udzielone pożyczki	-1 355	-3 045
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 113	4 720
Przepływy ze zwrotu VAT	-216	-541
Wynajem powierzchni biurowej	-754	-679
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-538	-624
Pozostałe przepływy	-2 357	-2 278
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-869</b>	<b>5 148</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-869</b>	<b>5 148</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>5 599</b>	<b>6 000</b>
Inne wpływy inwestycyjne	5 599	6 000
<b>Wydatki</b>	<b>3 907</b>	<b>4 597</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	32	27
Wydatki na aktywa finansowe	3 875	4 570
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 692</b>	<b>1 403</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>51 300</b>	<b>43 940</b>
Kredyty i pożyczki	11 000	9 002
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
<b>Wydatki</b>	<b>50 103</b>	<b>49 011</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	408	151
Splaty kredytów i pożyczek	150	5 393
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Odsetki	8 417	8 115
Inne wydatki finansowe	828	414
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 197</b>	<b>-5 071</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>2 020</b>	<b>1 480</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>2 020</b>	<b>1 480</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	-2
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>423</b>	<b>863</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 443</b>	<b>2 343</b>

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

## **INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi 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 i obowiązujące na dzień 30 września 2018 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2017 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:**

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, opublikowanego w dniu 23 kwietnia 2018 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji i ujawnień wymaganych przy pełnych sprawozdaniach finansowych i powinno być odczytywane łącznie z ostatnim opublikowanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

W odniesieniu do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Grupa dokonała przyporządkowania aktywów finansowych zgodnie z klasyfikacją wynikającą z tego standardu i oszacowała ryzyko kredytowe w odniesieniu do poszczególnych kategorii aktywów. Dla kwotowo najbardziej istotnych instrumentów finansowych Grupa kontynuuje stosowane wcześniej zasady rachunkowości, w szczególności wyceny według zamortyzowanego kosztu.

W odniesieniu do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” Grupa przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności zweryfikowano występowanie w umowach sprzedaży produktów (przede wszystkim mieszkań czy lokali usługowych) w poszczególnych segmentach działalności Grupy elementu zmienienia wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty) istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. Dodatkowo przeanalizowano sposób ujęcia i rozpoznania ewentualnych zaliczek czy przedpłat otrzymywanych przed przekazaniem nabywcy produktu lub usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania. Dotychczasowe podejście w zakresie rozpoznawania przychodów w momencie przeniesienia ogółu praw i obowiązków na nabywcę jest zdaniem Grupy zgodne z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy uznano że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018. Dodatkowo Grupa zwraca uwagę na to, że istotna część operacji wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyłączona z zakresu objętego przez MSSF 15 (w szczególności dotyczy to wyceny nieruchomości inwestycyjnych czy udziału w wyniku spółek konsolidowanych metodą praw własności)

Poza wspomnianymi powyżej dostosowaniami - zastosowanie nowych standardów, interpretacji i zmian do standardów nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym

### III. Standardy i interpretacje które zostały już opublikowane i zatwierdzone przez ale jeszcze nie weszły w życie

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji które zostały już opublikowane i zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, ale nie weszły jeszcze w życie.

### IV. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30.09.2018 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. W kontekście obligacji zapadających w lutym 2019 roku, Spółka bierze pod uwagę i będzie przygotowana zarówno na wariant emisji nowych obligacji w celu częściowego wykupu obligacji zapadających, jak też wariant ich spłaty, sfinansowany wpływami ze sprzedaży aktywów w finalizowanych obecnie projektach deweloperskich, w zależności również od sytuacji rynkowej

Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na tj. do 23 listopada 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. obejmuje skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development S.A. i jednostek kontrolowanych przez Spółkę i jej jednostki zależne. Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

W przypadku wystąpienia sytuacji, która wskazuje na zmianę jednego lub kilku z powyżej wymienionych czynników sprawowania kontroli, Spółka weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami.

W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma wystarczającą władzę, powinna ona przeanalizować szczególności:

- wielkość pakietu praw głosu posiadanego przez Spółkę w porównaniu do wielkości pakietów głosów posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- dodatkowe okoliczności, które mogą świadczyć, że Spółka ma lub nie ma możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji

#### a) Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

#### b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

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

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

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

c) *Jednostki stowarzyszone*

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje. Znaczący wpływ oznacza zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących polityki finansowej i operacyjnej jednostki, w której dokonano inwestycji. Wywieranie znaczącego wpływu nie oznacza sprawowania kontroli lub współkontroli nad tą polityką. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu. Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

d) *Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)*

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, które ma formę albo wspólnej działalności albo wspólnego przedsięwzięcia.

Wspólnik wspólnej działalności ujmuje: swoje aktywa (w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie), swoje zobowiązania (w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie), przychody ze sprzedaży swojej części produkcji wynikającej ze wspólnej działalności, swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuje tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę. Wspólne przedsięwzięcia rozliczane są metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

## **VI. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

Za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie II powyżej, zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Dokonano zmiany w układzie jednostkowego i skonsolidowanego rachunku zysków i strat – pozycje nie spełniające kryterium zaliczenia do przychodów (w szczególności – udział w wyniku jednostek współkontrolowanych) wykazano poniżej pozycji „Wynik brutto na sprzedaży”. Dodatkowo pozycje „przychody z wyceny wierzytelności” poprzednio wyodrębnione i wykazane w kategorii „Przychody operacyjne” wykazano w przychodach lub kosztach finansowych. Powyższe zmiany mają charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpływają na wynik finansowy brutto / netto.

## **VII. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

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

## **VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI**

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

## **IX. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI**

### **a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

### **b) Transakcje i salda**

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

## **X. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od

przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd jednostki dominującej przy zastosowaniu MSR 34, które mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **a) Profesjonalny osąd**

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

#### **Utrata wartości aktywów**

Na dzień 30 września 2018 w spółkach podlegających konsolidacji przeprowadzono testy na utratę wartości aktywów. Na podstawie uzyskanych rezultatów nie stwierdzono konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości aktywów.

#### **Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań**

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

#### **Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych**

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej. Na dzień 30 września 2018 nieruchomości inwestycyjne występują przede wszystkim w spółkach podlegających konsolidacji metodą praw własności. Wartość godziwa została oszacowana na podstawie modelu prognozowanych przepływów pieniężnych wykazanych w wartości bieżącej. Model ten bazuje na szeregu założeń, w szczególności odnoszących się do okresu realizacji tych przepływów i czynników makroekonomicznych mogących charakteryzować się znaczną zmiennością w okresie założonym w modelu. Zmiana jednego lub więcej parametrów tego modelu mogłaby skutkować istotnymi zmianami wyceny przyszłych przepływów pieniężnych, co mogłoby mieć wpływ na wycenę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

#### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

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

#### **Stawki amortyzacyjne**

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

### **XI. OPIS POZYCJI WPLYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPLÝW**

W okresie od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

### **INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Wszystkie powyżej podane informacje objaśniające, poza pkt. V – „Zasady Konsolidacji” dotyczą w takim samym stopniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH**

**1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2018 - 30.09.2018r.**

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	0	428	912	322	1 629	146	3 437
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	8	101	153	8	270
- nabycia środków trwałych	0	0	8	101	26	8	143
- inne (oddanie do użytkowania)					127		127
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2018	0	428	920	423	1 782	154	3 707
Umorzenie na dzień 01.01.2018	0	126	830	241	1 577	0	2 774
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	75	31	39	58	0	203
- amortyzacji		75	31	39	58		203
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	-127	-127
- inne (oddanie do użytkowania)						-127	-127
Umorzenie na dzień 30.09.2018	0	201	861	280	1 635	127	3 104
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018							0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2018	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018	0	227	59	143	147	27	603

Powyższa tabela zawiera również informacje na zmiany rzeczowych aktywów rzeczowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 30.09.2018 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2018-30.09.2018 r.**

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe <sup>2</sup>	Patenty i licencje <sup>2</sup>	Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup>	Wartość firmy	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018</b>		66	52	1 427	23 975	28	25 548
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	118	0	0	118
- nabycia		0		118		0	118
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0		28	28
- zbycia						28	28
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2018</b>	0	66	52	1 545	23 975	0	25 638
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>		15	23	920	0	0	958
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	8	149		0	157
- amortyzacji		0	8	149			157
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0		0	0
- inne							0
<b>Umorzenie na dzień 30.09.2018</b>	0	15	31	1 069	0	0	1 115
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018</b>							0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2018</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018</b>	0	51	21	476	23 975	0	24 523

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie, <sup>2</sup> Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Powyższa tabela zawiera również informacje na zmiany wartości niematerialnych i prawnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 30.09.2018 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**

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

**3. Zmiany szacunkowe wartości firmy**

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>

**Zmiany stanu wartości firmy**

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>

Powyższe tabele zawiera również informacje na temat zmiany wartości firmy w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

**4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych**

	2018-09-30	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- zbycia nieruchomości	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności**

S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.
S2	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.
S3	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
S5	NPU Sp. z o.o. S.K.A
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2017	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2018
S1	301	0	0	0	301
S2	0		114	0	114
S3	29 631		11 255	242	41 128
S4	87 061		1 846	327	89 234
S5	11 619		-8 050	0	3 569
S6	0		0	0	0
<b>Razem</b>	<b>128 612</b>	<b>0</b>	<b>5 165</b>	<b>569</b>	<b>134 346</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	11 942	11 816
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	12 716	11 338
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 681	12 581
Inne	89	110
<b>Razem</b>	<b>38 428</b>	<b>35 845</b>

<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	24 077	21 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
<b>Razem</b>	<b>24 077</b>	<b>21 090</b>

**Udzielone pożyczki – zbiorczo**

	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	36 019	32 906
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>36 019</b>	<b>32 906</b>
- długoterminowe	11 942	11 816
- krótkoterminowe	24 077	21 090

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Udzielone pożyczki – dane szczegółowe**

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 30.09.2018</b>		<b>36 019</b>				
Serenus Sp. z o.o.	12 435	30 455	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	4 755	5 158	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	49	50	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	250	254	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	100	102	7,78%	7,78%	2019-07-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>32 906</b>				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	2 888	3 069	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń

**7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym**

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	72 024	58 978
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 681	12 581
<b>Razem</b>	<b>85 705</b>	<b>71 559</b>

<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	30 265	39 759
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
<b>Razem</b>	<b>30 265</b>	<b>39 759</b>

**Udzielone pożyczki przez Spółkę – zbiorczo:**

	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	107 510	104 610
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	5221	5 873
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>102 289</b>	<b>98 737</b>
- długoterminowe	72 024	58 978
- krótkoterminowe	30 265	39 759

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Udzielone pożyczki przez Spółkę – dane szczegółowe**

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 30.09.2018</b>		<b>102 289</b>				
Serenus Sp. z o.o.	12 435	30 455	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 941	71 784	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	50	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>98 737</b>				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	55 956 (*)	66 762	8,00%	8,00%	2022-06-30	bez zabezpieczeń
R3M Sp.z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	2 133 (**)	2 138	8,00%	8,00%	(**)	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	30	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

(\*) poprawiono błędnie zaprezentowaną kwotę w analogicznej tabeli w rocznym sprawozdaniu finansowym

(\*\*) poprawiono błędnie zaprezentowaną kwotę w analogicznej tabeli w rocznym sprawozdaniu finansowym. Pożyczka została spłacona 2 lutego 2018.

**8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów**

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	171 064	160 223
Produkty gotowe	101	450
<b>Zapasy brutto</b>	<b>171 165</b>	<b>160 673</b>
Odpis aktualizujący stan zapasów	16 713	18 313
<b>Zapasy netto</b>	<b>154 452</b>	<b>142 360</b>

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy**

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
<b>Stan na dzień 01.01.2018 roku</b>		<b>17 858</b>	<b>455</b>		<b>18 313</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		52	3		55
- przemieszczenia					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>1 534</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>1 655</b>
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		1 534	121		1 655
- przemieszczenia					0
<b>Stan na dzień 30.09.2018 roku</b>	<b>0</b>	<b>16 376</b>	<b>337</b>	<b>0</b>	<b>16 713</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych**

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>982</b>	<b>628</b>
- od jednostek powiązanych	236	144
- od pozostałych jednostek	746	484
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	183
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>1 166</b>	<b>811</b>

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności**

Wyszczególnienie	Należności handlowe
<b>Jednostki powiązane</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2018 r.	
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2018 r.	0
<b>Jednostki pozostałe</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2018 r.	183
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>1</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	1
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2018 r.	184
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2018 r.	184

**Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2018 r.**

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności</b>							
należności brutto	236	135	9	1	0	91	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>236</b>	<b>135</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	930	381	19	1	3	342	184
odpisy aktualizujące	184	0	0	0	0	0	184
<b>należności netto</b>	<b>746</b>	<b>381</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>342</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	1 166	516	28	2	3	433	184
odpisy aktualizujące	184	0	0	0	0	0	184
<b>należności netto</b>	<b>982</b>	<b>516</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>433</b>	<b>0</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**

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

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Spółki na 30.09.2018 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane</b>							
należności brutto	1 220	885	55	260	11	9	0
odpisy aktualizujące	0						
<b>należności netto</b>	<b>1 220</b>	<b>885</b>	<b>55</b>	<b>260</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	303	296	3	1	3	0	0
odpisy aktualizujące	0						
<b>należności netto</b>	<b>303</b>	<b>296</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	1 523	1 181	58	261	14	9	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>1 523</b>	<b>1 181</b>	<b>58</b>	<b>261</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

**10. Odroczonego podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	493	585	-276	802
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 040	6 071	-8 053	1 058
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	1	0	1
Pozostałe rezerwy	1 907	100	-367	1 640
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	0	7 000
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>12 440</b>	<b>6 757</b>	<b>-8 696</b>	<b>10 501</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>2 364</b>	<b>1 284</b>	<b>-1 652</b>	<b>1 995</b>

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-09-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	6 421	0	0	6 421
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 142	313	-15	7 440
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>13 563</b>	<b>313</b>	<b>-15</b>	<b>13 861</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>2 577</b>	<b>59</b>	<b>-3</b>	<b>2 634</b>

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 995	2 364
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 577
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-639</b>	<b>-213</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**

	2018-09-30	2017-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	801	492
<b>Razem, w tym:</b>	<b>801</b>	<b>492</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	801	492

**Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne**

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
<b>Stan na 01.01.2018</b>				<b>492</b>
Utworzenie rezerwy				585
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				276
<b>Stan na 30.09.2018, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>801</b>
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				801

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

**12. Pozostałe rezerwy**

	2018-09-30	2017-12-31
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
<b>Razem, w tym:</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	500	500

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Rozwiązane	0	0	0
<b>Stan na 30.09.2018, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	500



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**XIII. SEGMENTY OPERACYJNE**

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2018									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	351	2 834	1 761	164	0	5 117
	Sprzedaż między segmentami			11	0	4 968	2 457	494	-5 321	2 609
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-8 050	11 369	1 846	0	0	0	0	0	5 165
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	270	0	126	9 559	783	-10 534	204
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>-901</b>	<b>-2 247</b>	<b>-636</b>	<b>-925</b>	<b>-1 356</b>	<b>-4 029</b>	<b>-10 094</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>72 760</b>	<b>105 144</b>	<b>6 023</b>	<b>301 166</b>	<b>67 352</b>	<b>-159 856</b>	<b>392 589</b>
Aktywa segmentu				72 760	105 144	6 023	301 166	67 352	-159 856	392 589
Aktywa nieprzypisane										0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>55 022</b>	<b>87 104</b>	<b>3 114</b>	<b>143 298</b>	<b>24 595</b>	<b>-115 472</b>	<b>197 661</b>
Zobowiązania segmentu				55 022	87 104	3 114	143 298	24 595	-115 472	197 661
Zobowiązania nieprzypisane										0

(\*) spółka reprezentująca segment Plac Unii jest, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, konsolidowane metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki.

(\*\*) spółka reprezentująca segment Centrum Marszałkowska jest, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, konsolidowane metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki.

(\*\*\*) W skład segmentu „Koneser” wchodzi zarówno spółka konsolidowana metodą praw własności jak i spółka konsolidowana metodą pełną, stąd też prezentacja obejmuje zarówno udział w wyniku spółek współkontrolowanych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.09.2018 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**XIV. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

**1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Rodzaj emisji/seria	2018-09-30	2017-12-31
Obligacje 1-letnie	9 332	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	111 058	125 405
<b>Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>120 390</b>	<b>125 405</b>
- długoterminowe	77 400	69 700
- krótkoterminowe	42 990	55 705

**2. Emisja dłużnych papierów wartościowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki**

Rodzaj emisji/seria	2018-06-30	2017-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 066	113 039
<b>Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>113 066</b>	<b>113 039</b>
- długoterminowe	77 400	69 700
- krótkoterminowe	35 666	43 339

**Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2018 r.**

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2016, BBI Development S.A.	22 000	2016-02-19	2019-02-22	WIBOR 6M+5%	6,78%	22 159
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2017, BBI Development S.A. (*)	47 700	2017-02-03	2020-01-31	WIBOR 6M+5,8%	7,58%	48 275
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2018, BBI Development S.A.	40 300	2018-02-22	2021-02-22	WIBOR 6M+5,75%	7,53%	40 624
Obligacje krótkoterminowe, emisja z sierpnia 2017, Realty 2 Management Sp. z o.o.	8 600	2017-08-02	2018-12-31	WIBOR 6M+5.50%	7,31%	9 332
					<b>Razem</b>	<b>120 390</b>

(\*) zgodnie z warunkami emisji 20% wartości nominalnej przypada na do spłaty w 2 rocznicę emisji (tj. w lutym 2019 a pozostała kwota tj. 70% nominalu – w terminie do 31 stycznia 2020.

**3. Emisja kapitałowych papierów wartościowych**

Nie dotyczy

**Zmiana stanu kapitału zakładowego**

Nie dotyczy

**XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA**

Nie występuje zarówno w odniesieniu do jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**XV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych przez BBI Development S.A. za bieżący i poprzedni rok obrotowy

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	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
<b>Jednostki zależne:</b>												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	91	160	0	0	2	37	2	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	975	1 069	0	0	387	383	2	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	179	179	0	0	70	64	5	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	422	422	3 372	3 523	168	159	2	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	84	84	0	0	51	0	22	0	1053	1925	777	170
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	27	27	0	0	34	2	8	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	615	615	0	0	489	245	2	4	0	0	0	0
<b>Jednostki wspólnie kontrolowane w których Emitent jest współnikiem (*):</b>												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	35	35	0	0	10	5	7	2	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	1	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	12	12	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	13	8	0	0	5	12	1	4	0	0	0	0

(\*) zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, poprzez inne spółki zależne

**Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi**

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

**Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018**

Nie wystąpiły.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 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	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 016	267	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	1 742	7 276	0	0	117	121	0	11	883	477	741	131
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	28	791	0	0	0	571	0	537	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	1 158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	489	1 467	0	377	0	0	0	0	0	1	0	0

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**

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

**XVI. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIU**

Nie występują.

**XVII. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują zobowiązania warunkowe)

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
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.	0	5 330
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>	<b>0</b>	<b>5 330</b>

.Powyżej opisane zobowiązanie warunkowe wygasło w momencie wygaśnięcia zapisów umowy kredytowej.

**Pozostałe zobowiązania warunkowe**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**Aktywa warunkowe**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

**XVIII. UJAWNIEŃ PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE**

W ocenie Grupy na dzień bilansowy tj. na 30.09.2018 całość przychodów Grupy powinna być wykazana w kategorii umów opartych na stałej cenie. Grupa nie wyklucza że w przyszłych okresach pozyska kontrakty które powinny być wykazywane w podziale na inne kategorie, np. w oparciu o sukces przedsięwzięcia lub w oparciu o stopień zaangażowania.

**XIX. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ**

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:</b>	38 428	35 845	38 428	35 845	
- pożyczki udzielone	11 942	11 816	11 942	11 816	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	12 670	12 581	12 670	12 581	
- nabyte obligacje	1 100	0		0	
- zaliczki na poczet nabycia akcji	12 716	11 448	12 716	11 448	
<b>Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>33 674</b>	<b>32 075</b>	<b>33 674</b>	<b>32 075</b>	
- pożyczki udzielone	24 077	21 090	24 077	21 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	982	628	982	628	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 615	10 357	8 615	10 357	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.09.2018 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	<b>133 739</b>	<b>130 969</b>	<b>133 739</b>	<b>130 969</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	7 378	48	7 378	48	zobowiązania do terminu zapadalności
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 971	5 516	5 971	5 516	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	77 400	69 700	77 400	69 700	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	42 990	55 705	42 990	55 705	
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	zobowiązania do terminu zapadalności
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>5 639</b>	<b>9 557</b>	<b>5 639</b>	<b>9 557</b>	

Grupa nie planuje w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy po dniu bilansowym tj. po 30 września 2018.

**XX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018**

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w strukturze kapitałowej Grupy które miałyby wpływ na zmianę metody konsolidacji spółek wchodzących w skład Grupy.

**XXI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego.

**XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

W dniu 22 listopada spółka Zarządzania Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. (jednostka współkontrolowana i konsolidowana metodą praw własności) oraz spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k. (jednostka konsolidowana metodą pełną) zawarły pakiet umów dotyczących planowanej sprzedaży nieruchomości – Centrum Marszałkowska. Realizacja tych umów jest planowana nie później niż do końca maja 2019 roku.

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

**Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski