



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.**  
**NA 31 MARCA 2019 roku**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	2 143	4 234	499	1 013
Koszt własny sprzedaży	-1 634	-2 778	-380	-665
Wynik brutto na sprzedaży	509	1 456	118	348
Wynik na działalności operacyjnej	-65	2 082	-15	498
Wynik netto	-3 435	-316	-799	-76
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	-0,03	0,00	-0,01	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-1 055	6 370	-245	1 525
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-67	-192	-16	-46
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-4 482	-4 360	-1 043	-1 043
Przepływy pieniężne netto	-5 604	1 818	-1 304	435

	stan na 31.03.2019	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.03.2019	stan na 31.12.2018 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	419 681	425 667	97 600	98 962
Aktywa obrotowe	205 760	213 366	47 851	49 605
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 769	8 373	644	1 947
Kapitał własny, razem	183 356	187 065	42 641	43 490
Zobowiązania, razem	236 325	238 602	54 959	55 472
Zobowiązania długoterminowe	68 806	91 131	16 001	21 187
Zobowiązania krótkoterminowe	167 519	147 471	38 958	34 285
Liczba akcji (w szt.) (*)	101 979 392	101 979 392	101 979 392	101 979 392
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	1,80	1,83	0,42	0,43

(\*) Średnia ważona liczba akcji wykazana powyżej uwzględnia liczbę akcji skupionych w celu umorzenia na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

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. 01.01.2019 – 31.03.2019: **4,2978 PLN/Euro**  
za okres porównawczy tj. 01.01.2018 – 31.03.2018: **4,1784 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2019 r.: **4,3013 PLN/Euro**  
na dzień 31 grudnia 2018 r.: **4,3000 PLN/Euro**

## **INFORMACJE OGÓLNE**

### **I. Dane jednostki dominującej:**

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

### **II. Czas trwania Grupy Kapitałowej:**

Spółka dominująca, czyli BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### **III. Okresy prezentowane**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

### **IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.03.2019 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
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej

### **V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej:**

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **VI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 28 maja 2019 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej**

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018
	niebadane	niebadane
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>2 143</b>	<b>4 234</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	309
Przychody ze świadczonych usług	2 143	3 925
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-1 634</b>	<b>-2 778</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-307
Koszt sprzedanych usług	-1 634	-2 471
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>509</b>	<b>1 456</b>
Koszty sprzedaży	-471	-480
Koszty ogólnego zarządu	-2 820	-3 111
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 842	4 149
Pozostałe przychody operacyjne	20	87
Pozostałe koszty operacyjne	-145	-19
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-65</b>	<b>2 082</b>
Przychody finansowe	685	373
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-3 523	-2 337
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 903</b>	<b>118</b>
Podatek dochodowy	-532	-434
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-3 435</b>	<b>-316</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 435</b>	<b>-316</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-3 435</b>	<b>-316</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	0,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	0,00
<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 z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej**

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 435</b>	<b>-316</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-3 435</b>	<b>-316</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b>
	<b>niebadane</b>		<b>niebadane</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>213 921</b>	<b>212 301</b>	<b>195 865</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	485	530	634
Wartości niematerialne	4 054	4 382	569
Wartość firmy	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	182
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	142 024	139 162	132 639
Pozostałe aktywa finansowe	41 489	41 786	35 847
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 712	2 284	2 019
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>205 760</b>	<b>213 366</b>	<b>187 710</b>
Zapasy	147 388	150 648	146 579
Należności handlowe	1 195	1 339	2 491
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe należności	2 757	3 267	2 809
Pozostałe aktywa finansowe	49 081	47 845	22 109
Rozliczenia międzyokresowe	2 570	1 894	1 547
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 769	8 373	12 175
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>419 681</b>	<b>425 667</b>	<b>383 575</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

PASywa	2018-12-31	2018-12-31	2018-03-31
	niebadane		niebadane
<b>Kapitały własne</b>	<b>183 356</b>	<b>187 065</b>	<b>205 190</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>173 060</b>	<b>176 769</b>	<b>194 581</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366	67 366
Pozostałe kapitały	145 924	145 924	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	4 000	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	-1 799	-1 525	-871
Niepodzielony wynik finansowy	-91 304	-73 516	-73 830
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 435	-17 788	-316
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>10 296</b>	<b>10 296</b>	<b>10 609</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>68 806</b>	<b>91 131</b>	<b>80 129</b>
Kredyty i pożyczki	8 731	8 628	64
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 421	79 857	77 450
Inne zobowiązania długoterminowe	20	12	0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 634	2 634	2 615
Pozostałe rezerwy	0	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>167 519</b>	<b>147 471</b>	<b>98 256</b>
Kredyty i pożyczki	56 636	37 164	5 590
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 482	41 713	43 972
Zobowiązania handlowe	5 122	4 883	6 973
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	236	236	203
Pozostałe zobowiązania	1 792	2 507	2 689
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	59 222	60 127	37 590
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	529	341	611
Pozostałe rezerwy	500	500	628
<b>PASywa RAZEM</b>	<b>419 681</b>	<b>425 667</b>	<b>383 575</b>

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

Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	110%	112%	161%
Kapitały własne do sumy bilansowej	44%	44%	53%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	40%	39%	33%

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2019</b>									
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>2 475</b>	<b>-73 516</b>	<b>-17 788</b>	<b>176 769</b>	<b>10 296</b>	<b>187 065</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>2 475</b>	<b>-73 516</b>	<b>-17 788</b>	<b>176 769</b>	<b>10 296</b>	<b>187 065</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-274			-274		-274
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego					-17 788	17 788	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					0		0	0	0
Suma dochodów całkowitych						-3 435	-3 435	0	-3 435
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>2 201</b>	<b>-91 304</b>	<b>-3 435</b>	<b>173 060</b>	<b>10 296</b>	<b>183 356</b>
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2018</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>
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego					-19 359	19 359	0	0	0
Korekty ze zmian wynikających w grupie							0	0	0
Suma dochodów całkowitych						-316	-316	0	-316
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>3 129</b>	<b>-73 830</b>	<b>-316</b>	<b>194 581</b>	<b>10 609</b>	<b>205 190</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej**

	za okres 3 miesiące zakończonych 31.03.2019	za okres 3 miesiące zakończonych 31.03.2018
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-6 444	-11 063
Udzielone pożyczki	-470	-662
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	205	0
Przepływy związane z VAT	-1 981	-999
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	10 163	23 400
Zwrot kaucji i wadium	1 303	50
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-1 291	-1 307
Wynajem powierzchni biurowej	-524	-813
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-2 016	-2 527
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 055</b>	<b>6 079</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	291
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 055</b>	<b>6 370</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wydatki</b>	<b>67</b>	<b>192</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	67	92
Wydatki na aktywa finansowe	0	100
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-67</b>	<b>-192</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>35 614</b>	<b>40 300</b>
Kredyty i pożyczki	20 614	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
<b>Wydatki</b>	<b>40 096</b>	<b>44 660</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	275	0
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	140	244
Splaty kredytów i pożyczek	2 060	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	33 100	40 300
Odsetki	4 521	3 968
Inne wydatki finansowe	0	148
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-4 482</b>	<b>-4 360</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-5 604</b>	<b>1 818</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-5 604</b>	<b>1 818</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-123	5
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>8 373</b>	<b>10 357</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 769</b>	<b>12 175</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

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

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2019 -	za okres 01.01.2018 -
	31.03.2019	31.03.2018
	niebadane	niebadane
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>998</b>	<b>1 494</b>
Przychody ze sprzedaży usług	998	1 494
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-273</b>	<b>-695</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>725</b>	<b>799</b>
Koszty sprzedaży	-20	-29
Koszty ogólnego zarządu	-1 725	-1 691
Pozostałe przychody operacyjne	18	1
Pozostałe koszty operacyjne	-2	0
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-1 004</b>	<b>-920</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	153	1 417
Przychody finansowe	4	1
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-4 695	-2 250
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-5 542</b>	<b>-1 752</b>
Podatek dochodowy	-332	-610
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-5 874</b>	<b>-2 362</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-5 874</b>	<b>-2 362</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	-0,02
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	-0,02
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

	za okres 01.01.2019 -	za okres 01.01.2018 -
	31.03.2019	31.03.2018
	niebadane	niebadane
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-5 874</b>	<b>-2 362</b>
Inne dochody całkowite	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-5 874</b>	<b>-2 362</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

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

AKTYWA	stan na 31.03.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.03.2018 r.
	niebadane		niebadane
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>243 779</b>	<b>256 180</b>	<b>250 799</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	262	299	425
Wartości niematerialne	1 427	1 533	559
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	146 907	163 888	174 048
Pozostałe aktywa finansowe	95 001	90 278	75 585
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>23 243</b>	<b>32 752</b>	<b>41 459</b>
Zapasy	0	0	0
Należności handlowe	1 263	1 637	1 352
Pozostałe należności	2 190	1 555	2 839
Pozostałe aktywa finansowe	17 675	26 152	35 147
Rozliczenia międzyokresowe	1 372	1 204	1 471
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	743	2 204	650
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>267 022</b>	<b>288 932</b>	<b>292 258</b>

PASywa	stan na 31.03.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.03.2018 r.
	niebadane		niebadane
<b>Kapitał własny</b>	<b>142 858</b>	<b>149 006</b>	<b>156 840</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254	48 254
Akcje własne	-1 799	-1 525	-871
Pozostałe kapitały zapasowe	55 511	55 511	71 201
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	4 000	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	-9 542	0	-15 690
Wynik finansowy bieżącego okresu	-5 874	-9 542	-2 362
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>61 731</b>	<b>83 629</b>	<b>86 921</b>
Kredyty i pożyczki	0	0	4 029
Pozostałe zobowiązania finansowe	55 656	77 886	77 400
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 075	5 743	5 492
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>62 433</b>	<b>56 297</b>	<b>48 497</b>
Kredyty i pożyczki	15 790	18 433	11 784
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 553	36 295	33 637
Zobowiązania handlowe	1 234	801	1 901
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	40	40	0
Pozostałe zobowiązania	6 067	193	322
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	110	126	173
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	401	341	492
Pozostałe rezerwy	238	68	188
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>267 022</b>	<b>288 932</b>	<b>292 258</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 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 rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>trzy miesiące zakończone 31.03.2019 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>55 511</b>	<b>2 475</b>	<b>0</b>	<b>-9 542</b>	<b>149 006</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>55 511</b>	<b>2 475</b>	<b>0</b>	<b>-9 542</b>	<b>149 006</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-274			-274
Podział zysku netto					-9 542	9 542	0
Suma dochodów całkowitych						-5 874	-5 874
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>55 511</b>	<b>2 201</b>	<b>-9 542</b>	<b>-5 874</b>	<b>142 858</b>
<b>trzy miesiące zakończone 31.03.2018 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
<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				0			0
Podział zysku netto					-15 690	15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-2 362	-2 362
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2018 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>48 254</b>	<b>71 201</b>	<b>3 129</b>	<b>-15 690</b>	<b>-2 362</b>	<b>156 840</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki**

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018
	niebadane	niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-640	-642
Otrzymane należności	1 605	1 820
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 275	34
Udzielone pożyczki	0	-150
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 632	2 113
Wpływy ze zwrotu VAT	131	-128
Wynajem powierzchni biurowej	-150	-446
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-154	-276
Pozostałe przepływy	-839	-951
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>3 860</b>	<b>1 374</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 860</b>	<b>1 374</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>14 417</b>	<b>0</b>
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	14 417	0
<b>Wydatki</b>	<b>808</b>	<b>759</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	48	9
Wydatki na aktywa finansowe	760	750
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>13 609</b>	<b>-759</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>20 916</b>	<b>44 300</b>
Kredyty i pożyczki	0	4 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Inne wpływy finansowe	5 916	0
<b>Wydatki</b>	<b>39 846</b>	<b>44 688</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	274	0
Splaty kredytów i pożyczek	2 774	150
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32 600	40 300
Odsetki	4 198	4 090
Inne wydatki finansowe	0	148
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-18 930</b>	<b>-388</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-1 461</b>	<b>227</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-1 461</b>	<b>227</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	6	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 204</b>	<b>423</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>743</b>	<b>650</b>

## **INFORMACJA DODATKOWA DO 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 („MSSF”) mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującymi na dzień 31 marca 2019.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.03.2019 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### **III. 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 2018 roku, opublikowanego w dniu 28 kwietnia 2019 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 2019

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, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje zastosowane po raz pierwszy dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019:

- a) 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 ujmowaniem 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

- b) Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązująca dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później

Zmiana polega na dopuszczeniu, po spełnieniu odpowiedniego warunku kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej przez inne całkowite dochody takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

- c) Zmiana do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

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 MSR 19 Świadczenia pracownicze

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu
- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub straty” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej.

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.

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

Zastosowanie powyżej wymienionych standardów w ocenie Zarządu jednostki dominującej nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki oraz prezentację danych zarówno w jednostkowym jak i w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym odpowiednio jednostki dominującej oraz Grupy.

e) MSSF 16 „Leasing”.

MSSF16 wprowadza jeden model rozpoznawania leasingu w porównaniu do dwóch obowiązujących pod wcześniejszym standardem (leasing operacyjny oraz leasing finansowy). Zgodnie z nowym modelem dla umów, w których za wynagrodzeniem zostaje przekazane prawo do kontroli użytkowania aktywa w określonym czasie, należy wykazać na bilansie zobowiązanie do dokonania płatności z tytułu leasingu oraz aktywo z tytułu prawa do użytkowania przedmiotu leasingu. Prawo do użytkowania podlega amortyzacji. Od zobowiązania naliczane są odsetki. W stosunku do wcześniejszego modelu zastosowanie MSSF16 powoduje zwiększenie sumy bilansowej oraz zmiany w rachunku zysków i strat. Zmiany w rachunku zysków i strat polegają na pomniejszeniu kosztów operacyjnych z powodu nie ujmowania opłat leasingowych, rozpoznanie kosztów amortyzacji prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz odsetek od zobowiązania do płatności z tytułu leasingu.

## Zastosowanie MSSF Leasing po raz pierwszy.

Grupa zidentyfikowała i rozpoznała jako leasing umowy najmu powierzchni biurowej, występujące w jednostce dominującej oraz w wybranych spółkach wchodzących w skład Grupy i konsolidowanych metodą pełną. Na podstawie analizy umów najmu ustalono że zastosowanie nowego standardu nie będzie wymagało korekty wyniku lat ubiegłych na dzień 1 stycznia 2019.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania zostało ujęte w pozycji „Wartości niematerialne i prawne”; zobowiązanie do dokonania płatności z tytułu leasingu zostało ujęte w podziale na część długo i krótkoterminową w pozycji zobowiązań finansowych.

Ujęcie zobowiązania do dokonania płatności z tytułu leasingu w pozycji zobowiązań finansowych nie wpłynęło istotnie na wysokość wskaźników finansowych (tzw. „kovenantów”) wynikających z warunków wyemitowanych przez jednostkę dominującą obligacji.

<i>dane netto, w tysiącach złotych, dotyczą wyłącznie jednostki dominującej</i>	<b>2019-03-31</b>	<b>2019-01-01</b>
Prawo do użytkowania powierzchni biurowej	911	1041
Pozostałe wartości niematerialne i prawne (bez zmian)	478	492
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1389</b>	<b>1 533</b>
Zobowiązania finansowe z tyt. prawa do użytkowania pow. biurowej – długoterminowe	356	486
Pozostałe zobowiązania finansowe – długoterminowe (bez zmian)	55 300	77 400
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>55 565</b>	<b>77 886</b>
Zobowiązania finansowe z tyt. prawa do użytkowania pow. biurowej – krótkoterminowe	555	555
Pozostałe zobowiązania finansowe – krótkoterminowe (bez zmian)	37 998	35 740
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe -krótkoterminowe</b>	<b>38 553</b>	<b>36 295</b>

<i>dane netto, w tysiącach złotych, dotyczą łącznie Grupy Kapitałowej</i>	<b>2019-03-31</b>	<b>2019-01-01</b>
Prawo do użytkowania powierzchni biurowej	3 572	3 895
Pozostałe wartości niematerialne i prawne (bez zmian)	482	487
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4 054</b>	<b>4 383</b>
Zobowiązania finansowe z tyt. prawa do użytkowania pow. biurowej – długoterminowe – zmiana danych porównawczych	2 065	2 388
Pozostałe zobowiązania finansowe – długoterminowe (bez zmian)	55 356	77 469
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>57 421</b>	<b>79 857</b>
Zobowiązania finansowe z tyt. prawa do użytkowania pow. biurowej – krótkoterminowe – zmiana danych porównawczych	1 507	1 507
Pozostałe zobowiązania finansowe – krótkoterminowe (bez zmian)	41 975	40 206
<b>Razem pozostałe zobowiązania finansowe -krótkoterminowe</b>	<b>43 482</b>	<b>41 713</b>

## IV. 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. Dotyczy to:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

- Zmiany odniesień do Założeń Konceptyjnych w MSSF

Grupa jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na politykę rachunkowości Grupy oraz na przyszłe sprawozdania finansowe.

## V. Zasady konsolidacji

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

### Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w ogólnej liczbie głosów (w %)	
		31.03.2019	31.12.2018
BBI Development S.A.	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
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%	100%
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%	35%
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. S.K.A.	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%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. (**)	praw własności	49%	49%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	100%	100%

(\*) jednostka kontrolowana poprzez fundusz Immobilia Fund SIF SICAV

(\*\*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2019 wskazane inwestycje są wykazywane w pozostałych aktywach finansowych

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych Grupy występujących w okresie 01.01.2019 – 31.03.2019**

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2019									Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	n/d	n/d	1	0	1 805	195	0	0	2 001
	Sprzedaż między segmentami	n/d	n/d	0	0	110	803	1	-772	142
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-11	888	1 966	0	0	0	0	0	2 843
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	273	0	1	163	798	-550	685
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>-101</b>	<b>-736</b>	<b>-361</b>	<b>-5 874</b>	<b>-1 521</b>	<b>5 158</b>	<b>-3 435</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>79 858</b>	<b>84 868</b>	<b>4 649</b>	<b>267 022</b>	<b>92 072</b>	<b>-108 788</b>	<b>419 681</b>
Aktywa segmentu				79 858	84 868	4 649	267 022	92 072	-108 788	419 681
Aktywa nieprzypisane										0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>n/d</b>	<b>62 480</b>	<b>80 938</b>	<b>2 360</b>	<b>124 164</b>	<b>73 287</b>	<b>-106 904</b>	<b>236 325</b>
Zobowiązania segmentu				62 480	80 938	2 360	124 164	73 287	-106 904	236 325
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich Grupa zdecydowała się zachować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w 2018 wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w kolejnych okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

(\*) w segmencie „Koneser” uwzględniono łącznie dane ze spółek konsolidowanych metodą pełną i metodą praw własności.



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 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 31.12.2018	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2019
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	301		0	0	301
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	1		1	0	2
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	46 263		887	19	47 169
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	89 015		1 966	0	90 981
NPU Sp. z o.o. S.K.A	3 582		-11	0	3 571
PW Sp. z o.o. Sp.k.	0		0	0	0
<b>Razem</b>	<b>139 162</b>	<b>0</b>	<b>2 843</b>	<b>19</b>	<b>142 024</b>

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

Wyszczególnienie	31.03.2019	31.03.2018
<b>Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu</b>	<b>113 111</b>	<b>113 040</b>
Emisja obligacji	15 000	40 300
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	974	928
Wykup obligacji, spłata odsetek	-36 685	-44 268
Naliczenie odsetek na koniec okresu	875	991
<b>Razem zobowiązanie z tytułu emisji obligacji</b>	<b>93 275</b>	<b>110 991</b>
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	37 975	33 591

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 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.)**

Wyszczególnienie	31.03.2019	31.03.2018
<b>Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu</b>	<b>4 414</b>	<b>12 365</b>
Emisja obligacji	0	0
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	8	22
Wykup obligacji, spłata odsetek	-560	-2 289
Naliczenie odsetek na koniec okresu	63	177
<b>Razem zobowiązanie z tytułu emisji obligacji</b>	<b>3 925</b>	<b>10 275</b>
- długoterminowe	0	0

**Informacja na temat rodzaju wyemitowanych obligacji w Grupie Kapitałowej na dzień 31.03.2019**

Typ transakcji, emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
<b>Wg stanu na dzień 31.03.2019</b>						<b>97 200</b>
Obligacje 3-letnie, BBI Development	luty 17	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M + 5,8%	7,59%	37 547
Obligacje 3-letnie, BBI Development	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,54%	40 608
Obligacje 3-letnie, BBI Development	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,89%	15 120
Obligacje krótkoterminowe, emisja z sierpnia 2017, Realty 2 Management Sp. z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	3 500	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	3 925

**Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2019**

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	4 000	4 195	2,25%	2019-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	10 910	11 595	7,9%	2019-12-31	brak
<b>RAZEM (całość krótkoterminowa)</b>		<b>15 790</b>			

**Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2019**

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Supersam Sp. z o.o.	3 000	3 573	8,00%	2019-05-31	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	173	177	2,00%	2019-04-16	brak
CM 1 Sezam Sp. z o.o. (3 umowy łącznie)	51 578	52 886	10,00%	2019-12-31 (**)	zastaw cywilny, zastaw rejestrowy i poręczenie
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	8 400	8 731	5,00%	2020-12-31	brak
<b>RAZEM</b>	<b>63 151</b>	<b>65 367</b>			
w tym:					
długoterminowe		56 636			
krótkoterminowe		8 731			

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 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 wg MSSF 9
	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>	<b>41 490</b>	<b>41 786</b>	<b>41 490</b>	<b>41 786</b>	
- pożyczki udzielone	9 794	10 090	9 794	10 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	1 100	1 100	1 100	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	13 501	13 501	13 501	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- zaliczki na poczet nabycia akcji	17 095	17 095	17 095	17 095	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>	<b>50 276</b>	<b>49 184</b>	<b>50 276</b>	<b>49 184</b>	
- pożyczki udzielone	49 081	47 845	49 081	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	1 195	1 339	1 195	1 339	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>2 769</b>	<b>8 373</b>	<b>2 769</b>	<b>8 373</b>	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	2 708	8 313	2 708	8 313	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- ekwiwalenty środków pieniężnych	61	60	61	60	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	<b>162 568</b>	<b>178 897</b>	<b>162 568</b>	<b>178 897</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	8 731	8 628	8 731	8 628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	56 636	37 164	56 636	37 164	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 300	77 400	55 300	77 400	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	41 901	55 705	41 901	55 705	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>6 914</b>	<b>7 390</b>	<b>6 914</b>	<b>7 390</b>	

Na dzień 31 marca 2019 nie wystąpiły żadne okoliczności zwiększające poziom ryzyk opisanych w rocznych sprawozdaniach finansowych; w efekcie utworzone wcześniej tj. na dzień 31 grudnia 2018 roku odpisy nie uległy zmianie.

**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	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	341	188	0	529
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 110	1 850	-4 085	875
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	5	0	-5	0
Pozostałe rezerwy	1 565	42	0	1607
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	-1 000	6 000
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>12 021</b>	<b>2 080</b>	<b>-5 090</b>	<b>9 011</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>2 284</b>	<b>395</b>	<b>-967</b>	<b>1 712</b>

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-03-31
Przeszacowanie aktywów finansowych do wartości godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 347	0	0	7 347
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>13 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 862</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>2 634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 634</b>

Wyszczególnienie	2019-03-31	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 712	2 284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 634
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-922</b>	<b>-350</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Informacja na temat zmiany stanu rezerw i odpisów aktualizujących**

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze - premie	Odpis na utratę wartości udzielonych pożyczek	Odpis aktualizujący wartość zapasów	Odpis aktualizujący wartość należności handlowych
<b>Stan na 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>341</b>	<b>3 044</b>	<b>15 462</b>	<b>183</b>
Utworzenie rezerwy i/lub zwiększenie odpisu	0	0	188	0	0	0
Wykorzystanie rezerw lub odpisów	0	0	0	0	-1 562	0
Rozwiązanie rezerwy lub odpisu	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na 31.03.2019</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>529</b>	<b>3 044</b>	<b>13 900</b>	<b>183</b>

- Wykorzystanie odpisów aktualizujących zapasy na łącznie 1.562 tys zł. dotyczy gruntów sprzedanych przez Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA

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

- Bez zmian

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 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	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jednostki zależne:</b>												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	2	2	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	10	40	0	0	4	4	2	2	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	325	325	0	0	389	389	2	2	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	60	59	0	0	136	133	71	68	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	141	141	1 148	1 104	164	163	2	2	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.	28	28	0	0	51	14	37	0	0	0	219	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	9	9	0	0	11	45	6	41	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	220	205	0	0	269	282	15	2	0	0	0	0
<b>Jednostki współkontrolowane w których Emitent jest współnikiem (*):</b>												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	12	0	0	0	19	0	17	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.	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	4	4	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	4	4	2	1	0	0	0	0

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Informacja na temat transakcji wzajemnych 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	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	679	0	0	81	81	81	81	304	291	676	682
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	110	841	0	0	126	67	117	0	0	0	0	0

**Informacja na temat transakcji wzajemnych 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	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	0	489	0	0	295	295	295	0	0	0	0	0
Immobilia Fund	0	0	446	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Informacja na temat transakcji wzajemnych między Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 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	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0		0

Wszystkie powyżej wymienione transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019 R.**

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

**Informacja na temat pożyczek udzielonych przez Grupę**

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 31.03.2019</b>						
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	18 617	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	5 700	6 312	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	2 875	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 082	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąnsk Sp. z o.o.	235	243	WIBOR6M + marża	7,78%	2019-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	277	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	51	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

Warszawa, dnia 28 maja 2019 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