☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2017

(rok)

odnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zr

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2017 obejmujące okres od 2017-01-01 do 2017-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2017-09-11

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)

Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

02-566 (kod pocztowy)

Warszawa (miejscowość)

Puławska (ulica)

2 (numer)

(22) 204 00 40 (telefon)

(22) 204 00 41 (fax)

biuro@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2017	półrocze /2016	półrocze / 2017	półrocze /2016
I. Poniższe dane dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Developent S.A.	-	-	-	-
II. Przychody operacyjne	7 079	5 981	1 667	1 365
III. Koszty operacyjne	-5 374	-4 623	-1 265	-1 055
IV. Wynik na działalności operacyjnej	1 804	1 376	425	314
V. Zysk (strata) brutto	-3 719	-3 240	-876	-740
VI. Zysk (strata) netto	-4 233	-3 854	-997	-880
VII. Aktywa razem	305 936	298 872	72 385	67 557
VIII. Zobowiązania razem	135 031	123 666	31 949	27 953
IX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	58 964	62 574	13 951	14 144
X. Kapitał własny	170 905	175 206	40 437	39 604
XI. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12376	11824
XII. Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
XIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,63	1,67	0,39	0,38
XIV. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	-0,04	-0,01	-0,01
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 004	-6 074	-236	-1 386,60
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 339	-8 438	-786	-1 926
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 210	14 021	991	3 201
XVIII. Poniższe dane dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Developent S.A.	-	-	-	-
XIX. Przychody z inwestycji	16 152	45 060	3 803	10 286
XX. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 093	-1 887	-493	-431
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 496	373	-352	85
XXII. Zysk (strata) brutto	-4 099	-2 209	-965	-504
XXIII. Zysk (strata) netto	-4 353	-3 282	-1 025	-749
XXIV. Aktywa razem	381 865	391 685	90 350	88 536
XXV. Zobowiązania razem	161 043	166 312	38 103	37 593
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	88 787	106 707	21 007	24 120
XXVII. Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	210 213	214 764	49 737	48 545
XXVIII. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 376	11 824

XXIX. Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
XXX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,11	2,15	0,50	0,49
XXXI. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	-0,03	-0,01	-0,01
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 872	9 936	1 147	2268
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-338	-2 136	-80	-488
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 033	-16 517	-1 656	-3 771

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2017 oraz na koniec 1 półrocza 2016 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2474 zł/EUR i 4,3805 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2017 i 31 grudnia 2016 i zostały przeliczone wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy i wynoszący odpowiednio 4,2265 zł/EUR i 4,4240 zł/EUR

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec półrocza bieżącego roku obrotowego i na koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 2017.pdf	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2017
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe_2017.pdf	Sprawozdanie z działalności BBI Development na 30.06.2017
raport BBID S.A.-30.06.2017 r_.pdf	Raport biegłego rewidenda z przeglądu jednostkowego sprawozdania
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30.06.2017
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane _2017	Sprawozdanie z działaności GK BBI Development na 30.06.2017
raport GK BBID S.A.-30.06.2017 r_.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

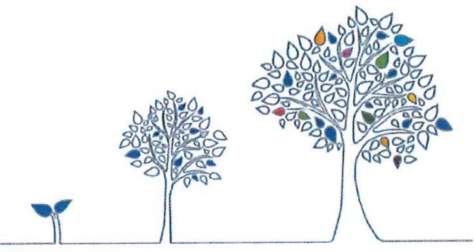
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-09-11	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2017-09-11	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2017-09-11	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2017-09-11	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PKF

Accountants &
business advisers

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
z siedzibą w Warszawie przy ul Puławskiej 2
obejmującego okres od 01stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development S.A. z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwanego dalej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, na które składa się: śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 20717 roku, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd BBI Development S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, zwanego dalej MSR 34.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzony przegląd, sformułowanie wniosku o tym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *„Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki"* (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami). Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu jest istotnie węższy niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku badania. W związku z tym nie możemy wyrazić opinii z badania o tym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

CK

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2017 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami MSR 34.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 – 695 Warszawa

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

Warszawa, 11 września 2017 r.



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia 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), Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy oraz jej wynik finansowy.

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

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".

Zarząd oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 30.06.2017		01.01.2016 - 30.06.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z inwestycji	16 152	3 803	45 060	10 286
w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	36	8
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 093	-493	-1 887	-431
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 496	-352	373	85
Zysk (strata) brutto	-4 099	-965	-2 209	-504
Zysk (strata) netto	-4 353	-1 025	-3 282	-749
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	-0,01	-0,03	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 872	1 147	9 936	2268
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-338	-80	-2 136	-488
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 033	-1 656	-16 517	-3 771
Przepływy pieniężne netto razem	-2 499	-588	-8 717	-1 990

Wyszczególnienie	30.06.2017		31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	381 865	90 350	391 685	88 536
Zobowiązania razem	161 043	38 103	166 312	37 593
w tym zobowiązania krótkoterminowe	88 787	21 007	106 707	24 120
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	210 213	49 737	214 764	48 545
Kapitał zakładowy	52 308	12 376	52 308	11 824
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,11	0,50	2,15	0,49

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. 01.01.2017 – 30.06.2017: **4,2474 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2016 – 30.06.2016 **4,3805 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2017 r.: **4,2265 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2016 r.: **4,4240 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS	0000033065
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 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 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 30.06.2017 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Jan Rościszewski
Paweł Turno
Karol Żbikowski

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 11.09.2017 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
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	6.083.224	5,81

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2017	31.12.2016
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (*)	pełna	99,98%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
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 wlasności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw wlasności	20,00%	15,32%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw wlasności	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%
Immobilia Fund SIF SICAV	(**)	99,96%	99,96%

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

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

VIII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Prezentacja struktury i powiązań w ramach Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w sprawozdaniu Zarządu

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 11 września 2017 roku

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016
Przychody operacyjne, w tym:	**16 152**	**45 060**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	408	405
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	-419	357
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 093	-1 887
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	36
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11 153	39 476
Przychody ze świadczonych usług	7 103	6 673
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-11 439**	**-38 072**
Wartość sprzedanych wyrobów	-8 724	-34 713
Koszt sprzedanych usług	-2 715	-3 359
Wynik brutto na sprzedaży	**4 713**	**6 988**
Koszty sprzedaży	-982	-1 252
Koszty ogólnego zarządu	-5 459	-4 418
Pozostałe przychody operacyjne	250	71
Pozostałe koszty operacyjne	-18	-1 016
Wynik na działalności operacyjnej	***-1 496***	***373***
Przychody finansowe	697	136
Koszty finansowe	-3 300	-2 718
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-4 099***	***-2 209***
Podatek dochodowy	-254	-1 073
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 353***	***-3 282***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-4 353***	***-3 282***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-4 353**	**-3 282**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016
Zysk (strata) netto	***-4 353***	***-3 282***
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych		
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Suma dochodów całkowitych	***-4 353***	***-3 282***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-4 353**	**-3 282**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	**219 757**	**204 317**
Rzeczowe aktywa trwałe	855	798
Wartoście niematerialne	652	751
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	138 207	140 331
Pozostałe aktywa finansowe	53 483	35 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 403	2 380
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**162 108**	**187 368**
Zapasy	139 547	138 994
Należności handlowe	726	3 249
Pozostałe należności	4 058	10 240
Pozostałe aktywa finansowe	9 519	24 302
Rozliczenia międzyokresowe	906	732
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 352	9 851
AKTYWA RAZEM	**381 865**	**391 685**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	30.06.2017	31.12.2016
Kapitały własne	**220 822**	**225 373**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***210 213***	***214 764***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-625	-557
Pozostałe kapitały	145 924	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	-54 407	-49 053
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 353	-5 224
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe	**72 256**	**59 605**
Kredyty i pożyczki	8	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 782	57 108
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 466	2 348
Pozostałe rezerwy	0	149
Zobowiązania krótkoterminowe	**88 787**	**106 707**
Kredyty i pożyczki	22 008	24 597
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 350	56 120
Zobowiązania handlowe	9 831	8 718
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	155	1 418
Pozostałe zobowiązania	2 242	6 145
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	6 863	5 473
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	893	790
Pozostałe rezerwy	3 445	3 446
PASYWA RAZEM	**381 865**	**391 685**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2017									
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 363**	**-49 053**	**-5 224**	**214 764**	**10 609**	**225 373**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 363**	**-49 053**	**-5 224**	**214 764**	**10 609**	**225 373**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-68			-68		-68
Przeniesieia			**-1 080**	1 080			0		0
Podział zysku netto					**-5 224**	**5 224**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-130		-130		-130
Suma dochodów całkowitych						-4 353	-4 353		-4 353
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 375**	**-54 407**	**-4 353**	**210 213**	**10 609**	**220 822**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-100			-100		
Podział zysku netto					**-3 390**	**3 390**	0		0
Suma dochodów całkowitych						-3 282	-3 282		-3 282
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 620**	**-27 426**	**-3 282**	**238 590**	**10 609**	**249 299**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-10 103	-7 110
Udzielone pożyczki	-2 193	-1 595
Przepływy związane z VAT	-5 755	-4 298
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	28 404	32 015
Zwrot kaucji i wadiów	4 287	-36
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-2 752	-3 289
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-5 598	-5 576
Gotówka z działalności operacyjnej	**6 290**	**10 111**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-1 418	-175
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**4 872**	**9 936**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**3 396**
Zbycie aktywów finansowych	0	3 396
Wydatki	**338**	**5 532**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	338	482
Wydatki na aktywa finansowe	0	5 050
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-338**	**-2 136**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**36 062**	**22 830**
Kredyty i pożyczki	1 124	830
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Wydatki	**43 095**	**39 347**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	68	100
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	306	0
Spłaty kredytów i pożyczek	3 561	11 375
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	4 222	5 400
Inne wydatki finansowe	0	472
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-7 033**	**-16 517**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-2 499**	**-8 717**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-2 499**	**-8 717**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-87	-16
F. Środki pieniężne na początek okresu	**9 851**	**17 497**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**7 352**	**8 780**

Warszawa, dnia 11 września 2017 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 czerwca 2017 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy 2016, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Grupa Kapitałowa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

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

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.
Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.
MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".
W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).
Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.
Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

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

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

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

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

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

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

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

m) 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.

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

.

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem..

III. ZASADY KONSOLIDACJI

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. obejmuje skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development S.A. i jednostek (w tym jednostek strukturyzowanych) 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 swoja kontrole 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, ze sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma wystarczająca 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. Przestaje 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:
(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
(ii) 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 ta 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, swoja 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 prawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuję 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.

IV. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

V. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Śródroczne skrócone 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.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VII. 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.

VIII. 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 sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic 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 zastosowani MSR 34, które maja 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 czerwca 2017 w spółkach podlegających konsolidacji przeprowadzono testy na utratę wartości aktywów, w tym wartości firmy. 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 czerwca 2017 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.

IX. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2017 - 30.06.2017r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	**0**	**585**	**1 027**	**308**	**1 630**	**27**	**3 577**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***261***	***3***	***14***	***0***	***60***	***338***
- nabycia środków trwałych	0	261	3	14		60	338
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2017	**0**	**846**	**1 030**	**322**	**1 630**	**87**	**3 915**
Umorzenie na dzień 01.01.2017	**0**	**328**	**855**	**209**	**1 387**	**0**	**2 779**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***59***	***39***	***15***	***168***	***0***	***281***
- amortyzacji		59	39	15	168		281
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji							0
- sprzedaży							0
- przeszacowania							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2017	**0**	**387**	**894**	**224**	**1 555**	**0**	**3 060**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017	**0**	**459**	**136**	**98**	**75**	**87**	**855**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 – 30.06.2017 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2017-30.06.2017 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017		**66**	**52**	**1 359**	**23 975**	**28**	**25 480**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia		0		0		0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2017	**0**	**66**	**52**	**1 359**	**23 975**	**28**	**25 480**
Umorzenie na dzień 01.01.2017		**12**	**13**	**729**	**0**	**0**	**754**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1***	***5***	***93***		***0***	***99***
- amortyzacji		1	5	93			99
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2017	**0**	**13**	**18**	**822**	**0**	**0**	**853**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017	**0**	**53**	**34**	**537**	**23 975**	**28**	**24 627**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 – 30.06.2017 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występuje

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
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 ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**12 957**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***299***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	299
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***13 074***
- zbycia nieruchomości	0	13 074
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

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 31.12.2016	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2017
S1	301	0	0		301
S2	22		-1		21
S3	25 088		2 212	636	27 936
S4	85 670		-1 175	-667	83 828
S5	29 250		-3 129		26 121
S6	0		0		0
Razem	**140 331**	**0**	**-2 093**	**-31**	**138 207**

6. Pozostałe aktywa finansowe

Inwestycje długoterminowe	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	29 149	11 872
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	11 338	11 338
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Inne	415	109
Razem	**53 483**	**35 900**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	9 519	24 302
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**9 519**	**24 302**

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2017		**38 668**				
Serenus Sp. z o.o.	12 035	29 149	10,00%	10,00%	30.06.2021	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	6 810	7 537	8,00%	8,00%	na żądanie	egzekucja
PW Sp. z o.o. Sp.k	1 898	1 982	8,00%	8,00%	31.12.2017	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2016		**36 174**				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 148	10,00%	10,00%	31.12.2020	hipoteka
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	5 280	5 757	8,00%	8,00%	na żądanie	egzekucja
PW Sp. z o.o. Sp.k	1 245	1 269	8,00%	8,00%	31.12.2017	bez zabezpieczeń

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	Razem
Stan odpisów aktualizujących wartość pożyczek na 01.01.2017 r.	**0**	**0**
Zwiększenia, w tym:	**607**	**607**
- na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości	607	**607**
Zmniejszenia, w tym:	**0**	**0**
Stan odpisów aktualizujących wartość pożyczek na 30.06.2017 r.	**607**	**607**

7. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Półprodukty i produkcja w toku	145 498	136 143
Produkty gotowe	1 568	10 665
Zapasy brutto	**147 066**	**146 808**
Odpis aktualizujący stan zapasów	7 519	7 814
Zapasy netto	**139 547**	**138 994**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2017 roku		**7 170**	**644**		**7 814**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***29***	***0***	***29***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi			29		29
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***324***	***0***	***324***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			324		324
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 30.06.2017 roku	**0**	**7 170**	**349**	**0**	**7 519**

8. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Należności krótkoterminowe	**726**	**3 249**
- od jednostek powiazanych	537	3 130
- od pozostałych jednostek	189	119
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	185
Należności krótkoterminowe brutto	**910**	**3 434**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2017 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2017 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2017 r.	**185**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***1***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	1
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2017 r.	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2017 r.	**184**

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2017 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**189**	179	7	1	2	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**189**	**179**	**7**	**1**	**2**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**721**	460	25	4	11	4	217
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**537**	**460**	**25**	**4**	**11**	**4**	**33**
Ogółem							
należności brutto	**910**	639	32	5	13	4	217
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**726**	**639**	**32**	**5**	**13**	**4**	**33**

9. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2017
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	790	360	-257	893
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 030	4 016	-4 061	2 985
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	40		40
Pozostałe rezerwy	1 706	90	-66	1 730
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0		7 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**12 526**	**4 506**	**-4 384**	**12 648**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 380**	**856**	**-833**	**2 403**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2017
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 041	189	0	6 230
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 318	460	-28	6 750
Suma dodatnich różnic przejściowych	**12 359**	**649**	**-28**	**12 980**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 348**	**123**	**-5**	**2 466**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 403	2 380
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 466	2 348
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-63**	**32**

10. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2017	31.12.2016
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	893	790
Razem, w tym:	**893**	**790**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	893	790

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
Stan na 01.01.2017				**790**
Utworzenie rezerwy				360
Koszty wypłaconych świadczeń				25
Rozwiązanie rezerwy				232
Stan na 30.06.2017, w tym:	**0**	**0**	**0**	**893**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				893

11. Pozostałe rezerwy

	30.06.2017	31.12.2016
Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	149
Rezerwa na spłatę hipoteki	3 445	3 446
Razem, w tym:	**3 445**	**3 595**
- długoterminowe	0	149
- krótkoterminowe	3 445	3 446

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2017	**149**	**3 446**	**3 595**
Rozwiązane	149	1	150
Stan na 30.06.2017, w tym:	**0**	**3 445**	**3 445**
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	0	3 445	3 445

XI. 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 30.06.2017		**Plac Unii (*)**	**Centrum Marszałkowska (*)**	**Koneser**	**Szczecin Małe Błonia**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			7 132	4 021	310	3 798	382	0	15 643
	Sprzedaż między segmentami			8	0	4 955	1 788	1 087	-5 225	2 613
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-3 129	2 211	-1 175	0	0	0	0	0	-2 093
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych									0	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	83	0	56	1 751	804	-2705	-11
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**1 097**	**-961**	**489**	**-4 234**	**52**	**-796**	**-4 353**
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**37 556**	**108 862**	**9 369**	**381 865**	**87 552**	**-243 339**	**381 865**
Aktywa segmentu				37 556	108 862	9 369	381 865	87 552	-243 339	**381 865**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**17 998**	**82 689**	**1 370**	**130 275**	**20 251**	**-91 540**	**161 043**
Zobowiązania segmentu				17 998	82 689	1 370	130 275	20 251	-91 540	161 043
Zobowiązania nieprzypisane										0

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

XII. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2017	31.12.2016
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	112 986	111 012
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**112 986**	**111 012**
- długoterminowe	69 700	57 000
- krótkoterminowe	43 286	53 998

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2017 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	20.02.2015	22.02.2018
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2016	22 000	19.02.2016	22.02.2019
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2017 (*)	53 000	03.02.2017	31.01.2020

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

NIe dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

NIe dotyczy

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Developement S.A.	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	23	19	0	0	0	0	5	0	5	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	262	27	0	0	0	0	0	0	60	33
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.	3	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	8	3	0	0	0	0	4	3	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	5	0	0	0	0	0	5	2	3	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**
NPU Sp. z o.o. SKA	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	2 927	6 228	185	0	0	0	174	3122	0	3 110	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**30.06.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	978	0	1	1	250	115	0	0	0	0	0	0

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017

Nie wystąpiły.

XV. 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.

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	30.06.2017	31.12.2016
Poręczenie spłaty kredytu (*)	PKO BP	kredyt w sp. zależnej	PLN	4 711	8 272
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5 330 tys zł.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	kredyt w sp. zależnej	PLN	5 330	0
Razem				**10 041**	**8 272**

(*) powyższe zobowiązanie warunkowe dotyczy poręczenia udzielonego przez jednostkę dominującą spółce zależnej objętej konsolidacją i jest ujęte, jako zobowiązanie z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek, w niniejszych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe zobowiązania warunkowe

Nie występują

Aktywa warunkowe

Nie występują

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	53 483	35 900	53 483	35 900
- pożyczki udzielone	29 149	11 872	29 149	11 872
- pozostałe aktywa finansowe	24 334	24 028	24 334	24 028
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	17 597	37 402	17 597	37 402
- pożyczki udzielone	9 519	24 302	9 519	24 302
- należności	726	3 249	726	3 249
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 352	9 851	7 352	9 851
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	**Wartość bilansowa**		**Wartość godziwa**	
	30.06.2017	**31.12.2016**	**30.06.2017**	**31.12.2016**
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**137 577**	**137 627**	**137 577**	**137 627**
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	24 597	24 597	24 597	24 597
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	57 000	57 000	57 000
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 980	56 030	55 980	56 030
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**12 073**	**14 863**	**12 073**	**14 863**

Na dzień 30.06.2017 r. Grupa utrzymywała instrumenty finansowe wykazywane w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań
Poziom 2 - pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą
Poziom 3 - metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej. Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

Nie wystąpiły.

XIX. 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.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 30 sierpnia 2017 roku Zarządzanie Sezam Sp. z o.o., będąca komplementariuszem w spółce Zarządzanie Sezam Sp. z o.o Nowy Sezam Sp.k. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50 milionów złotych. Obligacje są przeznaczone na pokrycie kosztów realizacji projektu deweloperskiego Centrum Marszałkowska i będą spłacone nie później niż w dniu 28 sierpnia 2018 roku z wpływów z uruchomienia kredytu budowlanego na realizacje inwestycji.

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.

ZA 1 PÓŁROCZE 2017 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności GK BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2017 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.).

WARSZAWA, 11 WRZEŚNIA 2017 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 4

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....6

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 6

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 6
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.3 Skup akcji własnych 7

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 7

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser”....7

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 8

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 9

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 9

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....13

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....13

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....13

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 13

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....13

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 15

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz....15

15 Istotni akcjonariusze....15

16 Wartość wynagrodzeń dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 16

16 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....16

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 17

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 17

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 17

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową 17

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2017 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 17

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie kolejnego półrocza. 19

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.) oraz 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".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2017 zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. 4.2265 PLN/Euro

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. 4,2474 PLN/Euro

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2017 roku wynosiły 381.865 tys. zł (90.350 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 210.213 tys. zł (49.737 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 1.496 tys. zł (minus 352 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 4.353 tys. zł (minus 1.025 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2017 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	- 2.093	- 493
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11.153	2.626
Koszty działalności operacyjnej	17.880	4.210

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2017 roku wynosiły 7.352 tys. zł (1.740 tys. euro), co stanowiło 1,93 % aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2017	Udział w aktywach	31.12.2016	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,05%	182	0,05%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	138 207	36,19%	140 331	35,83%
Wartość firmy	23 975	6,28%	23 975	6,12%
Pozostałe aktywa trwałe	57 393	15,03%	39 829	10,17%
Razem aktywa trwałe	**219 757**	**57,55%**	**204 317**	**52,16%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	139 547	36,54%	138 994	35,49%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	9 519	2,49%	24 302	6,20%
Środki pieniężne	7 352	1,93%	9 851	2,52%
Pozostałe aktywa obrotowe	5 690	1,49%	14 221	3,63%
Razem aktywa obrotowe	**162 108**	**42,45%**	**187 368**	**47,84%**
Aktywa razem	**381 865**	**100,00%**	**391 685**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2017	Udział w aktywach	31.12.2016	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	52 308	13,70%	52 308	13,35%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	17,64%	67 366	17,20%
Pozostałe kapitały	149 299	39,10%	149 367	38,13%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-58 760	-15,39%	-54 277	-13,86%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,78%	10 609	2,71%
Razem kapitały własne	**220 822**	**57,83%**	**225 373**	**57,54%**
Pożyczki i kredyty	8	0,00%	0	0,00%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	69 782	18,27%	57 108	14,58%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	0	0,00%	149	0,04%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 466	0,65%	2 348	0,60%
Razem zobowiązania długoterminowe	**72 256**	**18,92%**	**59 605**	**15,22%**
Pożyczki i kredyty	22 008	5,76%	24 597	6,28%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	43 350	11,35%	56 120	14,33%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	6 863	1,80%	5 473	1,40%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 566	4,34%	20 517	5,24%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**88 787**	**23,25%**	**106 707**	**27,24%**
Pasywa razem	**381 865**	**100,00%**	**391 685**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe na dzień 30 czerwca 2017 oraz na 31 grudnia 2016:

	30.06.2017	31.12.2016
Kapitały w łasne	220 822	225 373
Całkow ite zadłużenie	161 043	166 312
Suma bilansow a	381 865	391 685
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**137%**	**136%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**58%**	**58%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi obecnie 52.307.825,00 złotych i dzieli się na 104.615.650 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od 000000001 do 104615650 o wartości nominalnej 0,50 zł (50 groszy) każda akcja.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu **3 lutego 2017 roku**, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostaną wykupione w następujący sposób:

- 10% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 1 rocznicę emisji obligacji
- 20% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 2 rocznicę emisji obligacji
- pozostała część w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Obligacje kuponowe, niezabezpieczone, w formie niemającej dokumentu, na okaziciela serii BBI0220 o wartości nominalnej 1.000 PLN i równej cenie emisyjnej.
Celem emisji było refinansowanie zapadających w lutym 2017 r. obligacji Serii BBI0217 (KOD ISIN: PLNFI1200158) o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN.
Wyemitowane obligacje w dniu 24 marca 2017 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200182".

W dniu **7 lutego 2017 roku** Emitent dokonał spłaty i umorzenia 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 6 lutego 2014 roku, oznaczonych jako seria BBI0217 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200158, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Spółka dokonała:

1. spłaty 34 938 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 34 938 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158. Wraz z Obligacjami zostały zapłacone odsetki za ostatni okres odsetkowy.
2. nabycia 18 062 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158, w celu ich umorzenia.

Obligacje zostały nabyte, w rozliczeniu, w zamian za 18 062 szt. obligacji serii BBI0220 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200182 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN wyemitowanych przez Spółkę w dniu 3 lutego 2017 r. Wraz z nabyciem Obligacji serii BBI0217 zostały zapłacone należne świadczenia pieniężne.

Obligacje zostały spłacone i umorzone przez Emitenta w terminie przewidzianym w warunkach ich emisji.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 27 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie przedłużono i zmieniono treść upoważnienia dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych.

4.1.3 Skup akcji własnych

Program Skupu Akcji został przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku, na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 czerwca 2015 roku.

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Akcje miały być pierwotnie nabywane do 30 czerwca 2016 roku. Następnie w dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych, wydłużając okres upoważnienia Zarządu o rok, to jest do dnia 30 czerwca 2017 roku. Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2018 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych

Do dnia publikacji raportu za I półrocze 2017 r. Spółka nabyła 734.098 akcji własnych.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 Projekt „Centrum Praskie Koneser”

W dniu 14 kwietnia 2017 roku, spółka Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Sp.k. („PD6, Kredytobiorca”), realizująca część mieszkaniową projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie, zawarła z Bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) Umowę Kredytową dotyczącą finansowania budowy dwóch budynków mieszkalno-biurowo-usługowych (Budynki E1 i E3) w powyższym projekcie.

Na mocy Umowy Kredytowej, Bank udzielił PD6 kredytu podzielonego na dwie transze:

a) kredyt budowlany do kwoty 43.222.000 PLN (czterdzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych) z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser” obejmującego realizację budynków E1 i E3, obejmujących 108 Lokali Mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej około 6.119,30 m. kw., lokali biurowych usytuowanych na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni użytkowej około 1.119,62 m. kw., lokali usługowych usytuowanych na parterze o łącznej powierzchni użytkowej około 748,37 m kw. oraz 92 miejsca parkingowe.
b) kredyt VAT w kwocie 1.050.000 PLN (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) z przeznaczeniem pokrycie przez kredytobiorcę kwot należnego podatku VAT odnoszącego się do kosztów i wydatków związanych z realizacją projektu.

Spłata kredytu budowlanego nastąpi do dnia 30 września 2019 roku. Spłata kredytu VAT nastąpi do dnia 30 grudnia 2018 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z

tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej, usługowej i biurowej oraz zwrotów podatku VAT z Urzędu Skarbowego.
Z tytułu udzielonego kredytu budowlanego i kredytu VAT PD6 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku.

Zabezpieczeniami udzielonego kredytu są w szczególności hipoteka łączna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości, na której realizowany jest finansowany projekt do sumy 200% kwoty kredytu, zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy oraz oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez PD6. Zabezpieczenia kredytu nie odbiegają od standardowych zabezpieczeń przyjętych na rynku dla finansowania bankowego.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent będzie nadal realizować dotychczasową strategię w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu (czy też pozyskiwania projektu deweloperskiego poprzez przystępowanie do wspólnego przedsięwzięcia) aż do etapu komercjalizacji/sprzedaży. W związku ze zbliżaniem się niektórych projektów do fazy końcowej, będą również prowadzone działania w zakresie pozyskania nowych przedsięwzięć, głównie w formule joint venture. Kluczowymi elementami realizowanej w najbliższym czasie działalności pozostają:

a) Zakończenie zaawansowanych projektów warszawskich, w szczególności: zakończenie i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wszystkich budynków w ramach Kwartału Centralnego projektu Centrum Praskie Koneser (czyli części biurowo – handlowo – hotelowej, realizowanej wspólnie z współinwestorem), sprzedaż całości powierzchni w etapach mieszkaniowych E1/E3 Centrum Praskie Koneser oraz w oddanym już do użytkowania budynku Złota 44.
b) Dalsze awansowanie projektu wieżowca Roma Tower – obecnie największego przedsięwzięcia w fazie przygotowawczej w portfelu Grupy.
c) Uruchomienie kolejnego etapu mieszkaniowego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.
d) Prace nad pozyskaniem nowych projektów w preferowanej formule joint venture z właścicielem nieruchomości – wykorzystanie kompetencji w zakresie pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów, dzięki doświadczeniu i relacjom, kompetencjom architektonicznym i finansowym, a także know-how w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi.

Inwestycje Emitenta związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez kapitał (wkład własny) – wnoszony także pośrednio, poprzez fundusz celowy IMMOBILIA FUND SICAV SIF (dalej: „Fundusz"), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w główne spółki celowe polega w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł zewnętrznych lub ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji lub emisja dłużnych instrumentów finansowych skierowana do Emitenta), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Grupa Kapitałowa przeprowadza także emisje dłużnych papierów wartościowych dokonywane przez poszczególne spółki celowe, jeżeli finansowanie inwestycji w ten sposób odbywa się na korzystniejszych warunkach finansowych. Taki sposób finansowania ma także i tę zaletę, iż ogranicza potencjalne ryzyko wyłącznie do danego projektu realizowanego przez konkretną spółkę celową. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe, emisje obligacji), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz, finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim

AMSTAR, czy też projekt Centrum Praskie Koneser, a wcześniej projekt Plac Unii, realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2017 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2016.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku

gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór

kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o

odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

p) **Ryzyko zmienności koniunktury w branży deweloperskiej** - Sytuacja finansowa oraz ogólna kondycja podmiotów prowadzących działalność deweloperską w Polsce ma pośredni wpływ także na postrzeganie i sytuację finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Obecna sytuacja branży deweloperskiej (stan na połowę 2017 roku) jest określana jako dobra, a kształtowana jest ona głównie poprzez wysoki popyt na lokale mieszkalne, będący w głównej mierze wynikiem niskich stóp procentowych, co przekłada się z jednej strony na niski koszt kredytów hipotecznych, z drugiej zaś na postrzeganie rynku nieruchomości, jako konkurencyjnej wobec depozytów bankowych lokaty kapitału. Koniunktura w branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością, co oznacza, że okresy lepszej koniunktury przeplatają się z okresami dekoniunktury. Nie można zatem wykluczyć, że wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską w ogólności mogłoby mieć wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

q) **Ryzyko kursowe** - Niektóre spółki należące do Grupy Kapitałowej mogą być narażone na ryzyko zmienności kursów walutowych, w szczególności zmiany kursu EUR w stosunku do PLN. Ryzyko to wynika przede wszystkim z faktu, iż wiele wycen w ramach projektów Grupy Kapitałowej, jak również budżety (projekcje kosztów) niektórych inwestycji są sporządzane w walucie EUR. Ewentualne gwałtowne zmiany kursu PLN w stosunku do EUR mogą wpływać w szczególności na wycenę oraz wyniki finansowe spółek realizujących inwestycje o przeznaczeniu biurowym i handlowym

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości,

ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Poniższa tabela przedstawia wykaz spółek objętych konsolidacją w których Grupa Kapitałowa posiada bezpośredni i pośredni udział.

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %

Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2 3]	POLSKA	20 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100% (69,54 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,48 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku. Poza opisaną tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia publikacji raportu półrocznego nastąpiło zwiększenie udziału pośredniego Emitenta w majątku spółki Zarządzanie Sezam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. do 20 %. Ten sam wzrost nastąpił w zakresie udziału w zysku przedmiotowej Spółki. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2017 r.

15 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2017 r. (30 maja 2017 roku) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł[2]	6.571.489	6,28	6,28
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[3]	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [4]	6.083.224	5,81	5,81

[1,2,3,4] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (11 września 2017 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	11,77
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[1]	10.000.000	9,56	9,56
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	5,81

[1] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 27 czerwca 2017 roku;

16 Wartość wynagrodzeń dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2017 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie należne za wskazany okres od Emitenta	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
Zarząd				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	270	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	270	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	150	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	120
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	78	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	192
RAZEM:		**768**		**312**
Rada Nadzorcza				
Jan Rościszewski	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Paweł Turno	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	24	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Artur Lebiedziński	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Karol Żbikowski	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (11 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2017 rok (30 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 11.09.2017	Na dzień 30.05.2017
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	2.098.927	1.883.927
Piotr Litwiński*	70.000	0
Rafał Szczepański	3.087.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniach 2 i 26 czerwca oraz 31 lipca br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 215.000 sztuk akcji Spółki.

W dniach 23 i 30 czerwca br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Piotra Litwińskiego o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 70.000 sztuk akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poza transakcjami ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 oraz niniejszym sprawozdaniu, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym sprawozdaniu z działalności Emitenta, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2017 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 21 lipca 2017 roku spółka Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką celową funduszu nieruchomościowego Catella Wohnen Europa z siedzibą w Niemczech (dalej: „Nabywca"), przyrzeczoną umowę sprzedaży apartamentów w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 lipca 2016 roku („Umowa Przedwstępna"). Na podstawie Umowy, spółka Złota 44 sp. z o.o. sprzedała na rzecz

Nabywcy 72 apartamenty mieszkalne, zlokalizowane na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m^2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku). Ustalona przez Strony cena sprzedaży jest zgodna z Umową Przedwstępną i nie odbiega od wartości rynkowych dla powierzchni w kategorii premium o porównywalnej lokalizacji i standardzie.

W dniu 27 lipca 2017 roku Emitent uzyskał informację od pełnomocnika procesowego spółki celowej realizującej projekt „Centrum Marszałkowska" przy ul. Marszałkowskiej w Warszawie (dawny DH Sezam), iż w dniu 27 lipca 2017 roku Naczelny Sąd Administracyjny umorzył postępowanie kasacyjne ze skargi wniesionej przez podmiot sąsiadujący z terenem inwestycji. Powyższe oznacza, że prawomocnie zakończone zostało postępowanie kasacyjne, w którym skarżący podmiot domagał się uchylenia decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego „Centrum Marszałkowska". Wskutek powyższego, przedmiotowa decyzja Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie pozwolenia na budowę Centrum Marszałkowska, jest obecnie nie tylko ostateczna i wykonalna, ale także prawomocna, co całkowicie eliminuje teoretyczne ryzyko związane z pozwoleniem na budowę wspomnianego projektu, który jest realizowany zgodnie z harmonogramem (planowane oddanie do użytku w 2. kwartale 2018 roku).

W dniu 18 sierpnia 2017 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta realizująca projekt „Centrum Marszałkowska" zawarła umowę najmu, na podstawie której zobowiązała się wynająć renomowanej, ogólnopolskiej spółce zarządzającej wierzytelnościami (dalej: „Najemca"), powierzchnię biurową, powierzchnię magazynową oraz miejsca parkingowe w realizowanym budynku "Centrum Marszałkowska". Przedmiotem najmu są pomieszczenia biurowe zlokalizowane w realizowanym budynku, odpowiednia część powierzchni wspólnej budynku i powierzchna magazynowa, a także 41 miejsc parkingowych. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 5.270 m2, co będzie stanowić ponad 40% powierzchni biurowej w budynku ,,Centrum Marszałkowska". Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku ,,Centrum Marszałkowska". Okres najmu został oznaczony na 10 lat, począwszy od dnia przekazania Najemcy pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 września 2018 roku. W przypadku, gdy data przekazania pomieszczeń będzie opóźniona o więcej niż 5 miesięcy, każda ze Stron ma prawo odstąpić od Umowy. Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nie odbiegające od warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, itp.

W dniu 30 sierpnia 2017 roku współkontrolowana przez Emitenta oraz „Społem" Warszawską Spółdzielnię Spożywców spółka Zarządzanie SEZAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „Spółka Celowa"), będąca komplementariuszem realizującej projekt „Centrum Marszałkowska" spółki Zarządzanie Sezam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. (dalej: „Spółka Projektowa") dokonała - za pośrednictwem agenta emisji: Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. - skutecznej emisji 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji kuponowych na okaziciela serii A, zabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) – dalej „Obligacje".

Obligacje zostały zaoferowane jednemu inwestorowi instytucjonalnemu (bankowi krajowemu) zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej prowadzonej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Cele emisji to pokrycie kosztów realizacji projektu deweloperskiego Centrum Marszałkowska (w tym kosztów generalnego wykonawcy oraz kapitału obrotowego Spółki Projektowej) oraz pokrycie kosztów samej emisji. Wyemitowano łącznie 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji kuponowych na okaziciela serii A, w formie niemającej dokumentu, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milinów złotych), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 PLN, równej cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione wraz z narosłymi odsetkami w dniu 28 sierpnia 2018 roku, z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na wniosek Spółki Celowej. Oprocentowanie Obligacji jest stałe i nie odbiega od warunków rynkowych.

Obligacje są zabezpieczone, dla każdego z poniższych zabezpieczeń na kwotę dwukrotności wartości emisji:

a) dwiema hipotekami na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie „*Centrum Marszałkowska*"),
b) poręczeniem Spółki Projektowej
c) zastawem na udziałach w Spółce Celowej
d) oświadczeniami o poddaniu się egzekucji Spółki Celowej i Spółki Projektowej

Źródłem spłaty Obligacji będzie docelowe finansowanie kredytowe projektu Centrum Marszałkowska, którego pozyskanie przez Spółkę Projektową planowane jest na IV kwartał br.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.

W ocenie Emitenta, najistotniejszymi czynnikami, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie najbliższego półrocza są:

a) awansowanie prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" – Emitent będzie także dążył do pozyskania docelowego inwestora dla projektu przed jego ukończeniem,
b) postęp prac budowlanych, jak również prac w zakresie komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w projekcie Centrum Praskie KONESER, realizowanym wspólnie z grupą Liebrecht & Wood,
c) awansowania procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach E1/E3 projektu Centrum Praskie KONESER;
d) sprzedaż apartamentów w projekcie Złota44 i stopniowe rozliczanie projektu.

Warszawa, dnia 11 września 2017 roku

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jednocześnie oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 11 września 2017 roku

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

PKF

Accountants &
business advisers

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego
sprawozdania finansowego BBI Development S.A.
z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2
obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development S.A. z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwanego dalej sprawozdaniem finansowym, na które składa się: śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 20717 roku, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz informacje objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd BBI Development S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, zwanego dalej MSR 34.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzony przegląd, sformułowanie wniosku o tym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *„Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki"* (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami). Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu jest istotnie węższy niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku badania. W związku z tym nie możemy wyrazić opinii z badania o tym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

CB

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2017 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami MSR 34.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 – 695 Warszawa

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

Warszawa, 11 września 2017 r.



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia 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), Zarząd Spółki 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 majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze śródroczne skrócone 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".

Zarząd oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 30.06.2017		01.01.2016 - 30.06.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	7 079	1 667	5 981	1 365
Koszty operacyjne	-5 374	-1 265	-4 623	-1 055
Wynik na działalności operacyjnej	1 804	425	1 376	314
Zysk (strata) brutto	-3 719	-876	-3 240	-740
Zysk (strata) netto	-4 233	-997	-3 854	-880
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,04	-0,01	-0,04	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 004	-236	-6 074	-1 386,60
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 339	-786	-8 438	-1 926
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 210	991	14 021	3 201

Wyszczególnienie	30.06.2017		31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	305 936	72 385	298 872	67 557
Zobowiązania razem	135 031	31 949	123 666	27 953
w tym zobowiązania krótkoterminowe	58 964	13 951	62 574	14 144
Kapitał własny	170 905	40 437	175 206	39 604
Kapitał zakładowy	52 308	12376	52 308	11824
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,63	0,39	1,67	0,38

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. 01.01.2017 – 30.06.2017: **4,2474 PLN/Eur**
za okres porównawczy tj. 01.01.2016 – 30.06.2016 **4,3805 PLN/Eur**

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

na dzień 30 czerwca 2017 r.: **4,2265 PLN/Eur**
na dzień 31 grudnia 2016 r.: **4,4240 PLN/Eur**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS	0000033065
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA JEDNOSTKI:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku dla śródrocznego skróconego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym .

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2017 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Jan Rościszewski
Paweł Turno
Karol Żbikowski

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE:

Według stanu na dzień 11.09.2017 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 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
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	6.083.224	5,81

VII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 11 września 2017 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2017 - 30.06.2017	za okres 01.01.2016 - 30.06.2016
Przychody operacyjne, w tym:	**7 079**	**5 981**
Zarządzanie projektami	5 586	3 004
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 911	2 499
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-418	357
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	121
Koszt własny sprzedaży	**-2 251**	**-2 196**
Wynik brutto na sprzedaży	**4 828**	**3 785**
Koszty sprzedaży	-50	-175
Koszty ogólnego zarządu	-3 073	-2 252
Pozostałe przychody operacyjne	99	29
Pozostałe koszty operacyjne	0	-11
Wynik na działaności operacyjnej	***1 804***	***1 376***
Przychody finansowe	43	8
Koszty finansowe	-5 566	-4 624
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 719***	***-3 240***
Podatek dochodowy	-514	-614
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 233***	***-3 854***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-4 233***	***-3 854***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	-0,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	-0,04

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2017 - 30.06.2017	za okres 01.01.2016 - 30.06.2016
Zysk (strata) netto	***-4 233***	***-3 854***
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Suma dochodów całkowitych	***-4 233***	***-3 854***

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.
Aktywa trwałe	**279 125**	**257 828**
Rzeczowe aktywa trwałe	586	363
Wartoście niematerialne	598	624
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	183 549	180 724
Pozostałe aktywa finansowe	94 210	75 935
Aktywa obrotowe	**26 811**	**41 044**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 630	1 245
Pozostałe należności	4 169	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	19 290	33 027
Rozliczenia międzyokresowe	992	834
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	730	863
AKTYWA RAZEM	**305 936**	**298 872**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

PASYWA	stan na 30.06.2017 r.	stan na 31.12.2016 r.
Kapitał własny	**170 905**	**175 206**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254
Akcje własne	-625	-557
Pozostałe kapitały zapasowe	71 201	81 503
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 233	-9 222
Zobowiązanie długoterminowe	**76 067**	**61 092**
Kredyty i pożyczki	1 761	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 700	57 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 606	4 092
Zobowiązania krótkoterminowe	**58 964**	**62 574**
Kredyty i pożyczki	12 714	2 512
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 348	56 102
Zobowiązania handlowe	1 730	3 022
Pozostałe zobowiązania	439	300
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	221	252
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	382	288
Pozostałe rezerwy	130	98
PASYWA RAZEM	**305 936**	**298 872**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	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
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**0**	**-9 222**	**175 206**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**0**	**-9 222**	**175 206**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-68			-68
Przeniesienia			-1 080	1 080			
Podział zysku netto			**-9 222**			9 222	0
Suma dochodów całkowitych						-4 233	-4 233
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 375**	**0**	**-4 233**	**170 905**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-100			-100
Podział zysku netto			**29 964**			**-29 964**	0
Suma dochodów całkowitych						-3 854	-3 854
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 620**	**0**	**-3 854**	**180 831**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 209	-1 735
Realizacja projektu Złota 44	-459	-1 078
Otrzymane należności	6 464	4 838
Rorzachunki z tyt. VAT	-541	-116
Udzielone pożyczki	-3 045	-5 840
Otrzymane dywidendy	0	121
Wynajem powierzchni biurowej	-542	-375
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-415	-191
Pozostałe przepływy	-1 257	-1 698
Gotówka z działalności operacyjnej	**-1 004**	**-6 074**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-1 004**	**-6 074**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**3 339**	**8 438**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	269	172
Wydatki na aktywa finansowe	3 070	8 266
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-3 339**	**-8 438**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**43 690**	**41 350**
Kredyty i pożyczki	8 752	19 350
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Inne wpływy finansowe		
Wydatki	**39 480**	**27 329**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	68	100
Spłaty kredytów i pożyczek	0	710
Wykup dłużnych papierów wartościowych	34 938	22 000
Odsetki	4 060	4 247
Inne wydatki finansowe	414	272
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**4 210**	**14 021**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-133**	**-491**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-133	-491
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	3
F. Środki pieniężne na początek okresu	**863**	**907**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**730**	**416**

Warszawa, dnia 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone 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 czerwca 2017 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za 2016, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

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

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.
Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.
MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".
W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).
Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.
Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

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

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

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

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

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

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

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

m) 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.

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

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

III. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

.

IV. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

V. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółce nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VI. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). 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.

VII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic 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 przy zastosowani MSR 34, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej.

Utrata wartości aktywów

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka nie widzi konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości akcji i udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

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.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2017 - 30.06.2017 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017	**0**	**127**	**455**	**275**	**245**	**27**	**1 129**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***262***	***3***	***14***	***0***	***0***	***279***
- nabycia środków trwałych		262	3	14	0	0	279
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji			0		0		0
- inne						0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2017	**0**	**389**	**458**	**289**	**245**	**27**	**1 408**
Umorzenie na dzień 01.01.2017		**25**	**383**	**176**	**182**	**0**	**766**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***13***	***22***	***14***	***7***	***0***	***56***
- amortyzacji		13	22	14	7		56
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- likwidacji			0		0		0
Umorzenie na dzień 30.06.2017	**0**	**38**	**405**	**190**	**189**	**0**	**822**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017	**0**	**351**	**53**	**99**	**56**	**27**	**586**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 - 30.06.2017 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2017 - 30.06.2017 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017		**40**		**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia								0
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2017	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Umorzenie na dzień 01.01.2017		**0**		**117**	**0**	**20**	**0**	**137**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***26***	***0***	***0***	***0***	***26***
- amortyzacji				26				26
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2017	**0**	**0**	**0**	**143**	**0**	**20**	**0**	**163**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017								**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących								0
- likwidacji lub sprzedaży								0
- inne								0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017	**0**	**40**	**0**	**266**	**264**	**0**	**28**	**598**

[1] Wytworzone we własnym zakresie [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 - 30.06.2017 r.
Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych na dzień 30.06.2017 r.

Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Odpisy aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Udział w kapitale zakł.	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	101	0	101	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102	0	102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95	0	95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp. k.	180	0	180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	2 979	-2 954	25	99,97%	99,97%	pełna
Immobilia Fund Investment 5 (*)	4 029	0	4 029	100,00%	69,54%	pełna
Immobilia Fund Investment 6 (**)	93 216	0	93 216	100,00%	99,90%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 900	0	14 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-15 464	14 287	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k	29 799	0	29 799	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	0	26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	0	20	100,00%	100,00%	pełna
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	16	0	16	49,44%	49,44%	praw własności
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	36	0	36	0,28%	0,28%	praw własności
Razem:	**201 967**	**-18 418**	**183 549**	**n/d**	**n/d**	

(*) Na dzień 30 czerwca 2017 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółce Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Spółka Komandytowa
(**) Na dzień 30 czerwca 2017 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Wyszczególnienie	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Razem
Stan odpisów aktualizujących wartość akcji i udziałów na 01.01.2017 r.	**-2 954**	**-14 289**	**-17 243**
Zwiększenia, w tym:	**0**	**-1 175**	**-1 175**
- na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości	0	-1 175	**-1 175**
Zmniejszenia, w tym:	**0**	**0**	**0**
Stan odpisów aktualizujących wartość akcji i udziałów na 30.06.2017 r.	**-2 954**	**-15 464**	**-18 418**

Przyczyną zwiększenia odpisu aktualizującego wartość akcji Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA są zmiany harmonogramu realizacji poszczególnych etapów projektu.

4. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30.06.2017 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	81 629	63 354
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Razem	**94 210**	**75 935**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone, w tym:	19 290	33 027
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**19 290**	**33 027**

Udzielone pożyczki

	30.06.2017	31.12.2016
Udzielone pożyczki, w tym:	105 502	99 505
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	4 583	3 124
Suma netto udzielonych pożyczek	**100 919**	**96 381**
- długoterminowe	81 629	63 354
- krótkoterminowe	19 290	33 027

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2017		**100 919**				
Serenus Sp. z o.o.	12 035	29 149	10%	10%	31.12.2020	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	60 676	71 770	8%	8%	31.12.2022	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2016		**96 381**				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 149	10%	10%	31.12.2020	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	57 641	67 232	8%	8%	30.06.2022	brak

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Razem
Stan odpisów aktualizujących wartość pożyczek na 01.01.2017 r.	**0**	**3 124**	**3 124**
Zwiększenia, w tym:	**607**	**852**	**1 459**
- na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości	607	852	**1 459**
Zmniejszenia, w tym:	**0**	**0**	**0**
Stan odpisów aktualizujących wartość pożyczek na 30.06.2017 r.	**607**	**3 976**	**4 583**

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Należności krótkoterminowe	**1 630**	**1 245**
- od jednostek powiazanych	1 143	1 150
- od pozostałych jednostek	487	95
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	**1 630**	**1 245**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności
Nie występuje

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2017 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 143**	932	56	32	37	19	67
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**1 143**	**932**	**56**	**32**	**37**	**19**	**67**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**487**	447	14	3	5	4	14
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**487**	**447**	**14**	**3**	**5**	**4**	**14**
Ogółem							
należności brutto	**1 630**	1 379	70	35	42	23	81
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**1 630**	**1 379**	**70**	**35**	**42**	**23**	**81**

7. Kredyty i pożyczki zaciągnięte

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki	14 475	2 512
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	14 475	2 512
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**14 475**	**2 512**
- długoterminowe	1 761	0
- krótkoterminowe	12 714	2 512

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	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	5 777	5 942	2,3%	30.06.2017	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	3 000	3 062	5,0%	30.06.2017	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	1 750	1 761	5,0%	03.08.2019	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	63	3,0%	31.12.2017	brak
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	3 603	3 647	5,3%	31.12.2017	brak
RAZEM		**14 475**			

8. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2017
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	288	119	-25	382
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Naliczone odsetki od obligacji i otrzym. pożyczek	3 155	4 176	-4 061	3 270
Pozostałe rezerwy	98	90	-58	130
Suma ujemnych różnic przejściowych	**3 541**	**4 385**	**-4 144**	**3 782**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywo z tytułu odroczonego podatku	**672**	**833**	**-787**	**719**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2017
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	6 041	189		6 230
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	19 033	2 763		21 795
Suma dodatnich różnic przejściowych	**25 074**	**2 952**	**0**	**28 025**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**4 764**	**561**	**0**	**5 325**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	719	672
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	5 325	4 764
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-4 606**	**-4 092**

9. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2017	31.12.2016
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	382	288
Razem, w tym:	**382**	**288**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	382	288

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
Stan na 01.01.2017				**288**
Utworzenie rezerwy				119
Koszty wypłaconych świadczeń				25
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2017, w tym:	**0**	**0**	**0**	**382**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				382

10. Pozostałe rezerwy

	30.06.2017	31.12.2016
Rezerwa na przegląd / audyt	90	58
Pozostałe rezerwy	40	40
Razem, w tym:	**130**	**98**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	130	98

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2016			**98**	**98**
Utworzenie rezerwy			90	90
Wykorzystane			58	58
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 30.06.2016, w tym:	**0**	**0**	**130**	**130**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			130	130

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.

XI. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2017	31.12.2016
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	112 986	111 012
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**112 986**	**111 012**
- długoterminowe	69 700	57 000
- krótkoterminowe	43 286	53 998

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2017 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2015	35 000	20.02.2015	22.02.2018
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2016	22 000	19.02.2016	22.02.2019
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2017 (*)	53 000	03.02.2017	31.01.2020

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie wystąpiła

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Nie występują

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	10	10	10	8	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	120	256	0	0	0	0	66	123	4	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	744	822	0	0	0	0	389	499	5	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	119	112	0	0	0	0	67	64	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	281	205	0	0	2 355	2 094	176	122	5	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	56	51	1 500	1 500	0	0	73	3	70	0	923	2460
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	18	15	0	0	0	0	100	79	99	77	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	410	403	0	0	0	0	245	242	4	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem:												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	23	19	0	0	0	0	5	0	5	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	262	27	0	0	0	388	0	0	60	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.	3	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	8	3	0	0	0	0	4	3	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	5	0	0	0	0	0	5	2	3	0	0	0

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje z udziałem Zarządu ani z pozostałymi członkami kadry kierowniczej.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych z podmiotami niepowiązanymi

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Nie wystąpiły.

Inne transakcje z udziałem członków Rady Nadzorczej

Nie wystąpiły.

XIV. 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.

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

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	30.06.2017	31.12.2016
Poręczenie spłaty kredytu	PKO BP	kredyt w sp. zależnej	PLN	4 711	8 272
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5 330 tys zł.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	kredyt w sp. zależnej	PLN	5 330	0
Razem				**10 041**	**8 272**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

Instrumenty finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	94 210	75 935	94 210	75 935
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wyceniane w wartości godziwej)				
Pożyczki udzielone i należności własne	25 819	40 210	25 819	40 210
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania finansowe	127 523	115 614	127 523	115 614

Na dzień 30.06.2017 r. Spółka nie utrzymywała instrumentów finansowych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

Nie wystąpiły.

XVIII. ROZLICZENIA PODATKOWE I SPRAWY SĄDOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Na dzień 30 czerwca 2017 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W ocenie Spółki nie wystąpiły inne zdarzenia po dacie bilansu które byłyby istotne i wymagały prezentacji w niniejszym sprawozdaniu.

Warszawa, 11 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2017 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do jednostkowego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2017 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.).

WARSZAWA, 11 WRZEŚNIA 2017 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. 3

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego 3

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 4

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta 4

4.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 5

4.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 5

4.3 Skup akcji własnych 6

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 6

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 7

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 7

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 10

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 11

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 11

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 11

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 11

13 Skutki zmian w strukturze Grupie Kapitałowej Emitenta 12

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 12

15 Istotni akcjonariusze 13

16 Wartość wynagrodzeń dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta ..13

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 14

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 14

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 15

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta 15

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta 15

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2017 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 15

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza 15

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (t. jedn. Dz. U. 2014, poz. 133, z późn. zm.) oraz 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".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2017 r. zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. 4.2265 PLN/Euro
b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. 4,2474 PLN/Euro

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Aktywa Spółki na 30 czerwca 2017 roku wynosiły 305.936 tys. zł (72.385 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 170.905 tys. zł (40.437 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Emitent zamknął zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 1.804 tys. zł (425 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 4.233 tys. zł (minus 997 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2017 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z zarządzania projektami	5.586	1.315
Koszty działalności operacyjnej	5.374	1.265
Koszty finansowe	5.566	1.310

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2017 roku wynosiły 730 tys. zł (173 tys. euro), co stanowiło 0,24 % aktywów Emitenta.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	30.06.2017	Udział w aktywach	31.12.2016	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	183 549	60,00%	180 724	60,47%
Pozostałe aktywa trwałe	1 366	0,45%	1 169	0,39%
Pozostałe aktywa finansowe	94 210	30,79%	75 935	25,41%
Razem aktywa trwałe	**279 125**	**91,24%**	**257 828**	**86,27%**
Należności handlowe i pozostałe	5 799	1,90%	6 320	2,11%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	19 290	6,31%	33 027	11,05%
Środki pieniężne	730	0,24%	863	0,29%
Pozostałe aktywa obrotowe	992	0,32%	834	0,28%
Razem aktywa obrotowe	**26 811**	**8,76%**	**41 044**	**13,73%**
Aktywa razem	**305 936**	**100,00%**	**298 872**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	30.06.2017	Udział w pasywach	31.12.2016	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	17,10%	52 308	17,50%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	15,76%	48 254	16,15%
Pozostałe kapitały	74 576	24,38%	83 866	28,06%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-4 233	-1,38%	-9 222	-3,09%
Razem kapitały własne	**170 905**	**55,86%**	**175 206**	**58,62%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	69 700	22,77%	57 000	19,07%
Kredyty i pożyczki	1 761	0,58%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 606	1,51%	4 092	1,37%
Razem zobowiązania długoterminowe	**76 067**	**24,86%**	**61 092**	**20,44%**
Kredyty i pożyczki	12 714	4,16%	2 512	0,84%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	43 348	14,17%	56 102	18,77%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	2 169	0,71%	3 322	1,11%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	733	0,24%	638	0,21%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**58 964**	**19,28%**	**62 574**	**20,94%**
Pasywa razem	**305 936**	**100,00%**	**298 872**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi obecnie 52.307.825,00 złotych i dzieli się na 104.615.650 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od 000000001 do 104615650 o wartości nominalnej 0,50 zł (50 groszy) każda akcja.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku. Poniższy opis obejmuje jedynie zdarzenia dotyczące bezpośrednio Emitenta. Opis zdarzeń, które dotyczą poszczególnych spółek celowych Emitenta i realizowanych przez nie projektów deweloperskich znajduje się w półrocznym sprawozdaniu Zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które to sprawozdanie stanowi załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2017 roku.

4.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu **3 lutego 2017 roku**, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostaną wykupione w następujący sposób:

- 10% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 1 rocznicę emisji obligacji
- 20% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 2 rocznicę emisji obligacji
- pozostała część w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Obligacje kuponowe, niezabezpieczone, w formie niemającej dokumentu, na okaziciela serii BBI0220 o wartości nominalnej 1.000 PLN i równej cenie emisyjnej.
Celem emisji było refinansowanie zapadających w lutym 2017 r. obligacji Serii BBI0217 (KOD ISIN: PLNFI1200158) o łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN.
Wyemitowane obligacje w dniu 24 marca 2017 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200182".

W dniu **7 lutego 2017 roku** Emitent dokonał spłaty i umorzenia 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 6 lutego 2014 roku, oznaczonych jako seria BBI0217 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200158, nie mających formy dokumentu, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Spółka dokonała:

1. spłaty 34 938 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 34 938 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158. Wraz z Obligacjami zostały zapłacone odsetki za ostatni okres odsetkowy.
2. nabycia 18 062 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158, w celu ich umorzenia.

Obligacje zostały nabyte, w rozliczeniu, w zamian za 18 062 szt. obligacji serii BBI0220 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200182 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN wyemitowanych przez Spółkę w dniu 3 lutego 2017 r. Wraz z nabyciem Obligacji serii BBI0217 zostały zapłacone należne świadczenia pieniężne.

Obligacje zostały spłacone i umorzone przez Emitenta w terminie przewidzianym w warunkach ich emisji.

4.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 27 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zwyczajne walne zgromadzenie przedłużono i zmieniono treść upoważnienia dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych.

4.3 Skup akcji własnych

Program Skupu Akcji został przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku, na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 czerwca 2015 roku.

Program skupu akcji własnych zakładał skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Akcje mogły być pierwotnie nabywane do 30 czerwca 2016 roku. Następnie w dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych, wydłużając okres upoważnienia Zarządu o rok, to jest do dnia 30 czerwca 2017 roku. Uchwałą nr 21/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych także po dniu 30 czerwca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2018 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych

Do dnia publikacji raportu za I półrocze 2017 r. Spółka nabyła 734.098 akcji własnych.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent będzie nadal realizować dotychczasową strategię w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu (czy też pozyskiwania projektu deweloperskiego poprzez przystępowanie do wspólnego przedsięwzięcia) aż do etapu komercjalizacji/sprzedaży. W związku ze zbliżaniem się niektórych projektów do fazy końcowej, będą również prowadzone działania w zakresie pozyskania nowych przedsięwzięć, głównie w formule joint venture. Kluczowymi elementami realizowanej w najbliższym czasie działalności pozostają:

a) Zakończenie zaawansowanych projektów warszawskich, w szczególności: zakończenie i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wszystkich budynków w ramach Kwartału Centralnego projektu Centrum Praskie Koneser (czyli części biurowo – handlowo – hotelowej, realizowanej wspólnie z współinwestorem), sprzedaż całości powierzchni w etapach mieszkaniowych E1/E3 Centrum Praskie Koneser oraz w oddanym już do użytkowania budynku Złota 44.
b) Dalsze awansowanie projektu wieżowca Roma Tower – obecnie największego przedsięwzięcia w fazie przygotowawczej w portfelu Grupy.
c) Uruchomienie kolejnego etapu mieszkaniowego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.
d) Prace nad pozyskaniem nowych projektów w preferowanej formule joint venture z właścicielem nieruchomości – wykorzystanie kompetencji w zakresie pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów, dzięki doświadczeniu i relacjom, kompetencjom architektonicznym i finansowym, a także know-how w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi.

Inwestycje Emitenta związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez kapitał (wkład własny) – wnoszony także pośrednio, poprzez fundusz celowy IMMOBILIA FUND SICAV SIF (dalej: „Fundusz”), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w główne spółki celowe polega w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł zewnętrznych lub ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji lub emisja dłużnych instrumentów finansowych skierowana do Emitenta), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Grupa Kapitałowa przeprowadza także emisje dłużnych papierów wartościowych dokonywane przez poszczególne spółki celowe, jeżeli finansowanie inwestycji w ten sposób

odbywa się na korzystniejszych warunkach finansowych. Taki sposób finansowania ma także i tę zaletę, iż ogranicza potencjalne ryzyko wyłącznie do danego projektu realizowanego przez konkretną spółkę celową. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe, emisje obligacji), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz, finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie także realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi (projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR, czy też projekt Centrum Praskie Koneser, a wcześniej projekt Plac Unii, realizowany wspólnie z Liebrecht & Wood).

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2017 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2016.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów,

choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania
m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Emitent podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyko niestabilności i niejasności prawa (w tym prawa podatkowego) oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Emitent zobowiązał się do udzielenia pożyczki spółce zależnej lub spłaty zobowiązań przez spółkę zależną – Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. do kwoty maks. 5 330 tyś zł.

Poza wskazaną powyżej nie nastąpiły inne istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Wykaz spółek wchodzących do Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %

Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2] [3]	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2] [3]	POLSKA	20 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100% (69,54 %)
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2] [3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2] [3]	POLSKA	40,48 %
PW sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	45 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2] [3]	POLSKA	44,99 %

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku. Poza opisaną tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

13 Skutki zmian w strukturze Grupie Kapitałowej Emitenta

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia publikacji raportu półrocznego nastąpiło zwiększenie udziału pośredniego Emitenta w majątku spółki Zarządzanie Sezam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. do 20 %. Ten sam wzrost nastąpił w zakresie udziału w zysku przedmiotowej Spółki.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2017 r.

15 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu śródrocznego za 1 półrocze 2017 r. (11 września 2017 roku) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł[2]	6.571.489	6,28	6,28
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[3]	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [4]	6.083.224	5,81	5,81

[1,2,3,4] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (11 września 2017 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	12.309.223	11,77	11,77
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[1]	10.000.000	9,56	9,56
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	5,81

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 27 czerwca 2017 roku;*

16 Wartość wynagrodzeń dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2017 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie należne za wskazany okres od Emitenta	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
Zarząd				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	270	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0

Piotr Litwiński	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	270	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	150	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	120
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	78	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	192
RAZEM:		**768**		**312**
Rada Nadzorcza				
Jan Rościszewski	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Paweł Turno	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	24	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Maciej Matusiak	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Maciej Radziwiłł	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Artur Lebiedziński	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
Karol Żbikowski	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	18	1 stycznia 2017 – 30 czerwca 2017	0
RAZEM:		**114**		**0**

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (11 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2017 rok (30 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 11.09.2017	Na dzień 30.05.2017
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	2.098.927	1.883.927
Piotr Litwiński*	70.000	0
Rafał Szczepański	3.087.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	2.323.061
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Jan Rościszewski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada dodatkowo 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniach 2 i 26 czerwca oraz 31 lipca br. BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 215.000 akcji Spółki.

W dniach 23 i 30 czerwca br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienia w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Piotra Litwińskiego o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 70.000 akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2017 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca do 11 września 2017 r. nie miały miejsca zdarzenia o istotnym znaczeniu dla działalności samego Emitenta.

Zdarzenia istotne dla działalności spółek celowych Emitenta, które wystąpiły w okresie od 1 lipca 2017 roku do 11 września 2017 roku zostały opisane w półrocznym sprawozdaniu Zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które to sprawozdanie stanowi załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2017 roku.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza

W ocenie Emitenta, najistotniejszymi czynnikami, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie najbliższego półrocza są:

a) awansowanie prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" – Emitent będzie także dążył do pozyskania docelowego inwestora dla projektu przed jego ukończeniem,
b) postęp prac budowlanych, jak również prac w zakresie komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w projekcie Centrum Praskie KONESER, realizowanym wspólnie z grupą Liebrecht & Wood,
c) awansowania procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach E1/E3 projektu Centrum Praskie KONESER,
d) sprzedaż apartamentów w projekcie Złota44 i stopniowe rozliczanie projektu.

Warszawa, dnia 11 września 2017 roku

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jednocześnie oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 11 września 2017 roku

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