☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2016

kwartał / rok

zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zm.

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2016 obejmujący okres od 2016-01-01 do 2016-09-30
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2016-11-14

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, Plac Unii, Budynek A — (ulica)
2 — (numer)

22 204 00 40 — (telefon)
22 204 00 41 — (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl — (e-mail)
www.bbidevelopment.pl — (www)

526-10-22-256 — (NIP)
010956222 — (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30
Wybrane dane finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	59 105	13 193	13 529	3 173
II. Koszt własny sprzedaży	-49 211	-2 531	-11 264	-609
III. Wynik brutto na sprzedaży	9 894	10 662	2 265	2 564
IV. Wynik na działalności operacyjnej	134	159	31	38
V. Wynik netto	-4 844	-2 606	-1 109	-627
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
VI. - podstawowy oraz rozwodniony	-0,05	-0,02	-0,01	-0,01
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	15 134	8 695	3 464	2 091
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-3 693	-7 715	-845	-1 855
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-27 496	-4 465	-6 294	-1 074
X. Przepływy pieniężne netto	-16 055	-3 485	-3 675	-838
XI. Aktywa, razem	418 865	476 710	97 139	111 864
XII. Aktywa obrotowe	192 015	225 357	44 530	52 882
XIII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 442	17 497	334	4 106
XIV. Kapitał własny, razem	247 890	252 581	57 488	59 270
XV. Zobowiązania, razem	170 975	224 129	39 651	52 594
XVI. Zobowiązania długoterminowe	66 428	115 368	15 405	27 072
XVII. Zobowiązania krótkoterminowe	104 547	108 761	24 246	25 522
XVIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (zł/EUR)	2,37	2,41	0,55	0,57
Wybrane dane finansowe dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	9 301	35 100	2 129	8 441
XX. Koszty operacyjne	-7 171	-6 384	-1 641	-1 535
XXI. Wynik na działaności operacyjnej	2 150	28 727	492	6 908

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30
XXII. Zysk (strata) brutto	-5 006	19 640	-1 146	4 723
XXIII. Zysk (strata) netto	-6 181	18 577	-1 415	4 467
XXIV. Aktywa razem	337 714	317 067	78 320	74 403
XXV. Zobowiązania razem	159 329	132 282	36 950	31 041
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	98 316	41 444	22 801	9 725
XXVII. Kapitał własny	178 385	184 785	41 369	43 361
XXVIII. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12131	12275
XXIX. Liczba udziałów/akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
XXX. Wartość księgowa na akcję (zł/EUR)	1,71	1,77	0,40	0,41
XXXI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (zł/EUR)	-0,06	0,18	-0,01	0,04
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 197	-18 185	-1 647	-4 372,97
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 715	-24 406	-2 682	-5 869
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18 339	42 034	4 198	10 108

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2016 oraz na koniec 3 kwartału 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3688 i 4,1585 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2016 i 31 grudnia 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3120 i 4,2615 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej 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 bieżącego kwartału i 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
GK SF MSSF 30 09 2016.pdf	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe za 3 kwartał 2016
Informacja_dodatkowa_Q3_2016.pdf	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2016

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-11-14	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2016-11-14	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2016-11-14	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2016-11-14	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

NA 30 WRZEŚNIA 2016 roku

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	
	- 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 statystyczny REGON:	010956222

II. Czas trwania Grupy Kapitałowej:

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

III. Okresy prezentowane

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 września 2015 roku dla skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 30.09.2016 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

V. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2016 roku.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**59 105**	**13 193**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	609	596
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	452	284
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-1 768	6 123
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8	2 998
Przychody ze sprzedaży wyrobów	48 806	422
Przychody ze świadczonych usług	10 998	2 770
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-49 211**	**-2 531**
Wartość sprzedanych wyrobów	-41 821	-430
Koszt sprzedanych usług	-7 390	-2 101
Wynik brutto na sprzedaży	**9 894**	**10 662**
Koszty sprzedaży	-1 788	-1 384
Koszty ogólnego zarządu	-7 028	-9 114
Pozostałe przychody operacyjne	77	184
Pozostałe koszty operacyjne	-1 021	-189
Wynik na działalności operacyjnej	***134***	***159***
Przychody finansowe	205	1 965
Koszty finansowe	-3 671	-3 725
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 332***	***-1 601***
Podatek dochodowy	-1 512	-1 005
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 844***	***-2 606***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-4 844***	***-2 606***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-4 844**	**-2 606**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-4 844***	***-2 606***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-4 844***	***-2 606***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2015
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**14 045**	**4 873**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	204	202
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	95	96
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	119	3 158
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-28	133
Przychody ze sprzedaży wyrobów	9 330	5
Przychody ze świadczonych usług	4 325	1 279
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-11 139**	**-720**
Wartość sprzedanych wyrobów	-7 108	-5
Koszt sprzedanych usług	-4 031	-715
Wynik brutto na sprzedaży	**2 906**	**4 153**
Koszty sprzedaży	-536	-630
Koszty ogólnego zarządu	-2 610	-3 032
Pozostałe przychody operacyjne	6	67
Pozostałe koszty operacyjne	-5	-132
Wynik na działalności operacyjnej	***-239***	***426***
Przychody finansowe	69	-35
Koszty finansowe	-953	-1 484
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 123***	***-1 093***
Podatek dochodowy	-439	-444
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 562***	***-1 537***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	
Zysk (strata) netto	***-1 562***	***-1 537***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 562**	**-1 537**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2015
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-1 562***	***-1 537***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 562***	***-1 537***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
	niebadane		niebadane
Aktywa trwałe	**226 850**	**251 353**	**234 357**
Rzeczowe aktywa trwałe	863	1 302	1 113
Wartości niematerialne	803	811	806
Wartość firmy	23 975	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	13 256	12 957	12 888
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	137 172	156 515	168 146
Pozostałe aktywa finansowe	48 820	53 295	25 071
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 961	2 498	2 358
Aktywa obrotowe	**192 015**	**225 357**	**245 668**
Zapasy	153 725	187 884	200 287
Należności handlowe	3 236	6 292	1 047
Pozostałe należności	8 301	7 974	4 072
Pozostałe aktywa finansowe	24 396	4 508	29 016
Rozliczenia międzyokresowe	915	1 202	2 024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 442	17 497	9 222
AKTYWA RAZEM	**418 865**	**476 710**	**480 025**

PASYWA	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
	niebadane		niebadane
Kapitały własne	**247 890**	**252 581**	**252 781**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***237 281***	***241 972***	***242 172***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-419	-200	0
Pozostałe kapitały	147 004	147 004	147 004
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	-27 054	-24 036	-24 820
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 844	-3 390	-2 606
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	***10 609***	***10 609***	***10 609***
Zobowiązania długoterminowe	**66 428**	**115 368**	**128 177**
Kredyty i pożyczki	6 859	24 944	21 958
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 129	88 128	88 120
Inne zobowiązania długoterminowe	0	26	15 549
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 291	2 121	2 401
Pozostałe rezerwy	149	149	149
Zobowiązania krótkoterminowe	**104 547**	**108 761**	**99 067**
Kredyty i pożyczki	18 325	25 972	27 698
Pozostałe zobowiązania finansowe	54 108	25 528	23 278
Zobowiązania handlowe	8 377	5 356	6 344
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	710	79	243
Pozostałe zobowiązania	3 828	6 817	3 523
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	18 711	42 951	36 205
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	488	2 058	1 776
PASYWA RAZEM	**418 865**	**476 710**	**480 025**

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	145%	113%	111%
Kapitały własne do sumy bilansowej	59%	53%	53%

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowyh na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięc miesiący zakończonych 30.09.2016									
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 720**	**-24 036**	**-3 390**	**241 972**	**10 609**	**252 581**
Emisja akcji							0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-219			-219		-219
Przeniesienia							0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego					**-3 390**	3 390	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					372		372		372
Suma dochodów całkowitych						-4 844	-4 844	0	-4 844
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 501**	**-27 054**	**-4 844**	**237 281**	**10 609**	**247 890**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2015									
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**149 924**		**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**149 924**	**0**	**-74 970**	**-13 822**	**256 601**	**10 612**	**267 213**
Emisja akcji							0		0
Przeniesienia			-2 920	2 920			0		0
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego		-75 795			**50 191**	**13 822**	-11 782	10 518	-1 264
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach							0	-10 518	-10 518
Korekty ze zmian wynikających w grupie					-41		-41	-3	-44
Suma dochodów całkowitych						-2 606	-2 606		-2 606
Kapitał własny na dzień 30.09.2015 r.	**52 308**	**67 366**	**147 004**	**2 920**	**-24 820**	**-2 606**	**242 172**	**10 609**	**252 781**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-9 517	-18 843
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-49	-60
Udzielone pożyczki	-2 689	-1 210
Przepływy związane z VAT	-5 146	-15 234
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	45 089	59 557
Otrzymane dywidendy	0	553
Zwrot kaucji i wadiów	9	-1 818
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-4 759	-6 299
Wynajem powierzchni biurowej	-544	-473
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 085	-7 249
Gotówka z działalności operacyjnej	**15 309**	**8 924**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-175	-229
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**15 134**	**8 695**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**3 396**	**6 470**
Zbycie aktywów finansowych	3 396	6 470
Wydatki	**7 089**	**14 185**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	559	713
Wydatki na aktywa finansowe	6 530	12 672
Inne wydatki inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	0	800
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-3 693**	**-7 715**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**26 257**	**99 088**
Kredyty i pożyczki	4 257	64 088
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**53 753**	**103 553**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	219	0
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	11 000
Spłaty kredytów i pożyczek	21 303	45 284
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	9 722	11 742
Inne wydatki finansowe	509	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-27 496**	**-4 465**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-16 055**	**-3 485**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-16 055**	**-3 485**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13	-334
F. Środki pieniężne na początek okresu	**17 497**	**12 707**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**1 442**	**9 222**

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

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**9 301**	**35 100**
Zarządzanie projektami	4 884	2 447
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 844	3 143
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	452	28 957
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	121	553
Koszt własny sprzedaży	**-3 357**	**-1 199**
Wynik brutto na sprzedaży	**5 944**	**33 901**
Koszty sprzedaży	-206	-484
Koszty ogólnego zarządu	-3 608	-4 701
Pozostałe przychody operacyjne	32	14
Pozostałe koszty operacyjne	-12	-3
Wynik na działaności operacyjnej	***2 150***	***28 727***
Przychody finansowe	9	17
Koszty finansowe	-7 165	-9 104
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-5 006***	***19 640***
Podatek dochodowy	-1 175	-1 063
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-6 181***	***18 577***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-6 181***	***18 577***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,06	0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,06	0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
Zysk (strata) netto	***-6 181***	***18 577***
Inne całkowite dochody	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-6 181***	***18 577***

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2015
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**3 320**	**2 125**
Zarządzanie projektami	1 880	909
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 345	1 121
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	95	95
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	-1 161	-383
Wynik brutto na sprzedaży	**2 159**	**1 742**
Koszty sprzedaży	-31	-108
Koszty ogólnego zarządu	-1 356	-1 634
Pozostałe przychody operacyjne	3	11
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-1
Wynik na działalności operacyjnej	***774***	***10***
Przychody finansowe	1	4
Koszty finansowe	-2 541	-2 825
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 766***	***-2 811***
Podatek dochodowy	-561	-501
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 327***	***-3 312***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-2 327***	***-3 312***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,02	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,02	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,02	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,02	-0,03

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2015
Zysk (strata) netto	***-2 327***	***-3 312***
Inne całkowite dochody	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 327***	***-3 312***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.	stan na 30.09.2015 r.
	niebadane		niebadane
Aktywa trwałe	**285 001**	**281 458**	**236 808**
Rzeczowe aktywa trwałe	329	271	182
Wartoście niematerialne	637	637	585
Nieruchomości inwestycyjne	182	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	216 154	204 139	220 106
Pozostałe aktywa finansowe	67 699	76 229	15 753
Aktywa obrotowe	**52 713**	**35 609**	**90 588**
Należności handlowe	1 182	1 761	1 132
Pozostałe należności	10 392	10 846	7 763
Pozostałe aktywa finansowe	39 880	21 053	77 614
Rozliczenia międzyokresowe	925	1 042	3 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	334	907	730
AKTYWA RAZEM	**337 714**	**317 067**	**327 396**

PASYWA	stan na 30.09.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.	stan na 30.09.2015 r.
	niebadane		niebadane
Kapitał własny	**178 385**	**184 785**	**173 598**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254	48 254
Akcje własne	-419	-200	0
Pozostałe kapitały zapasowe	81 503	51 539	51 539
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	2 920	2 920
Wynik finansowy bieżącego okresu	-6 181	29 964	18 577
Zobowiązanie długoterminowe	**61 013**	**90 838**	**90 402**
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	88 000	88 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 013	2 838	2 402
Zobowiązania krótkoterminowe	**98 316**	**41 444**	**63 396**
Kredyty i pożyczki	40 820	12 797	37 929
Pozostałe zobowiązania finansowe	54 092	25 491	23 095
Zobowiązania handlowe	2 218	1 184	1 261
Pozostałe zobowiązania	398	531	296
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	268	315	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	447	1 057	774
Pozostałe rezerwy	73	69	41
PASYWA RAZEM	**337 714**	**317 067**	**327 396**

Wybrane wskaźniki dotyczące jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki:

Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	112%	140%	113%
Kapitały własne do sumy bilansowej	53%	58%	53%

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-219			-219
Podział zysku netto			**29 964**			-29 964	0
Suma dochodów całkowitych						-6 181	-6 181
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 501**	**0**	**-6 181**	**178 385**
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**0**	**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**54 459**		**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Przeniesienia			-2 920	2 920			0
Podział zysku netto		**-94 907**			**75 795**	**19 112**	0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						18 577	18 577
Kapitał własny na dzień 30.09.2015 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 920**	**0**	**18 577**	**173 598**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 556	-3 963
Realizacja projektu Złota 44	-1 771	-2 316
Otrzymane należności	6 439	2 607
Rorzachunki z tyt. VAT	-116	-164
Zwrot kaucji i wadiów	0	22
Udzielone pożyczki	-6 000	-11 670
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	0
Otrzymane dywidendy	121	553
Wynajem powierzchni biurowej	-543	-497
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-372	-346
Pozostałe przepływy	-2 399	-2 411
Gotówka z działalności operacyjnej	**-7 197**	**-18 185**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-7 197**	**-18 185**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**139**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	139
Wydatki	**11 715**	**24 545**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	179	228
Wydatki na aktywa finansowe	11 536	24 317
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-11 715**	**-24 406**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**49 800**	**86 737**
Kredyty i pożyczki	27 800	51 737
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**31 461**	**44 703**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	219	0
Spłaty kredytów i pożyczek	710	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	8 223	9 176
Inne wydatki finansowe	309	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**18 339**	**42 034**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-573**	**-557**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-573	-557
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	3	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**907**	**1 287**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**334**	**730**

Informacja o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2016 – 30.09.2016

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2016		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska	Koneser (**)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Serwis	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			49 373	731	141	388	2 073	0		52 706
	Sprzedaż między segmentami			0	0	1 598	10 959	2 812	2 433	-10 704	7 098
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-10 452	10 711	-2 027	0	0	0	0	0		-1 768
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych				0						8	8
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0		0	0	0	0	1 061			1 061
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**4 991**	**-1 382**	**276**	**1 629**	**-6 181**	**-976**	**-3 201**	**-4 844**
Pozostałe przychody, w tym finansowe				1 518	77	0	25	3 397	16 158	-20893	282
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**74 401**	**124 716**	**2 829**	**6 688**	**337 833**	**95 545**	**-223 147**	**418 865**
Aktywa segmentu				74 401	124 716	2 829	6 688	337 833	95 545	-223 147	**418 865**
Aktywa nieprzypisane											0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**23 394**	**95 672**	**1 839**	**2 490**	**159 329**	**10 706**	**-122 455**	**170 975**
Zobowiązania segmentu				23 394	95 672	1 839	2 490	159 329	10 706	-122 455	170 975
Zobowiązania nieprzypisane											0

.
(*) spółka NPU Sp. z o.o. SKA (segment „Plac Unii) jest, konsolidowana metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki
(**) spółka Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k. jest konsolidowana metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują przychody, aktywa i zobowiązania tej spółki.

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.09.2016 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym.

Informacja o udziale Grupy w aktywach netto i wyniku netto spółek współkontrolowanych

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2015	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2016
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	422	0	0	-121	301
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	25		-2		23
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	13 953		10 713	-29	24 637
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	84 332		-2 027	-1 697	80 608
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	57 783		-26 180		31 603
PW Sp. z o.o. Sp.k.	0		0	0	0
Razem	**156 515**	**0**	**-17 496**	**-1 847**	**137 172**
Korekta o przychody z tyt. umorzenia akcji NPU Sp. z o. Sp k.			15 728		
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wykazany w Rachunku Zysków i Strat			**-1 768**		

Informacja o emisji i wykupie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

	30.09.2016	30.09.2015
Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji na początek okresu	113 398	113 727
Emisja obligacji	22 000	35 000
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	850	1 206
Wykup obligacji, spłata odsetek	-30 223	-44 176
Naliczenie odsetek na koniec okresu	4 989	5 338
Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji	**111 014**	**111 095**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	54 014	23 095

Informacja na temat rodzaju wyemitowanych obligacji na dzień 30.09.2016

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2014	53 000	06.02.2014	07.02.2017
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

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**48 820**	**53 295**	**48 820**	**53 295**	
- pożyczki udzielone	11 850	27 220	11 850	27 220	pożyczki udzielone i należności
- pozostałe aktywa finansowe	36 970	26 075	36 970	26 075	akt. finansowe utrzymywane do terminu zapadalności
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**29 074**	**28 297**	**29 074**	**28 297**	
- pożyczki udzielone	24 396	4 508	24 396	4 508	pożyczki udzielone i należności
- należności	3 236	6 292	3 236	6 292	pożyczki udzielone i należności
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 442	17 497	1 442	17 497	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**136 421**	**164 572**	**136 421**	**164 572**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	6 859	24 944	6 859	24 944	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	18 325	25 972	18 325	25 972	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	88 000	57 000	88 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	54 014	25 398	54 014	25 398	zobowiązania do term. zapadaln.
- zobowiązania z tyt. leasingu finasowego	223	258	223	258	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**26**	**0**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	26	0	26	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**12 205**	**12 173**	**12 205**	**12 173**	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pochodne instrumenty finansowe, w tym:	0	0			zobowiązania wyceniane przez wynik finansowy

Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych:

Odroczony podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2016
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	2 058	387	-1 828	617
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 398	5 839	-8 223	1 014
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	1	0	1
Pozostałe rezerwy	1 691	73	-77	1 687
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	1 000	0	7 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**13 147**	**7 300**	**-10 128**	**10 319**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 498**	**1 387**	**-1 924**	**1 961**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2016
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	5 660	285	0	5 945
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 504	609	0	6 113
Suma dodatnich różnic przejściowych	**11 164**	**894**	**0**	**12 058**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 121**	**170**	**0**	**2 291**

Wyszczególnienie	30.09.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 961	2 498
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 291	2 121
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-330**	**377**

Informacja na temat transakcji między BBI Development a podmiotami powiązanymi

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	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	9	18	9	17	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	364	392	0	0	0	0	123	150	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 233	891	0	0	0	0	492	494	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	168	162	0	0	0	0	66	64	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	308	296	0	0	3 235	2 546	120	116	5	4	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	77	77	2250	2 150	0	0	3	33	3	33	1751	615
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	23	23	0	0	0	0	68	40	68	40	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	604	449	0	0	0	0	244	241	4	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem:												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	28	113	0	0	0	0	3	1	3	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	27	0	0	0	0	388	0	0	0	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.	5	5	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	5	5	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	0	0

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującymi na dzień 30 września 2016.

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30 września 2016 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego oraz skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, które zostało opublikowane w dniu 21 marca 2016 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 38 „Wartości niematerialne"- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

IV. Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 30 września 2016 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu.

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe" – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- 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, - Komisja Europejska zdecydowała się na odłożenie przyjęcia standardu do czasu zakończenia prac nad jego całościowym kształtem.
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami" - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
- MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji" obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy Inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Data obowiązywania została odroczona na czas nieokreślony,
- 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,

- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Ujawnienia – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami" - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

.

V. Zasady konsolidacji

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

Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w%)	
		30.09.2016	31.12.2015
BBI Development S.A.	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	pełna	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 własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	praw własności	15,32%	10,24%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,03%	5,90%
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	40,32%	40,32%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	praw własności	40,48%	70,89%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Immobilia Fund SIF SICAV	(**)	100%	99,96%

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

VI. Opis zmian i przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy to znaczy okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Od dnia 1 lipca 2009 księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki tj. ul.Puławska 2 w Warszawie.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które zostały opisane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym za 2015 rok.

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU

ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny (śródroczny) został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia 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. (Dz.U. 2014 , poz. 133 z późn. zm.) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. , poz. 1047, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 300),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2016 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na Euro według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
   - na dzień 30 września 2016 roku: 4,3120 PLN/Euro
   - na dzień 31 grudnia 2015 roku: 4,2615 PLN/Euro

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z 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 i wynoszącego odpowiednio:
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 roku: 4,3688 PLN/Euro
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku: 4,1585 PLN/Euro

I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku 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.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 2016 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

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	15,32 %
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 powyżej Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

II. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

- **BBI Development S.A.**

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 nabywane do 30 czerwca 2016 roku.

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych. Stosownie do przedłużenia tego upoważnienia Zarząd Emitenta, w dniu 30 czerwca 2016 roku, podjął uchwałę w sprawie przedłużenia okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 2 grudnia 2015 roku) oraz w przedmiocie innych zmian w tymże Programie Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd przyjął dwa teksty jednolite przedmiotowego Programu Skupu Akcji Własnych, obowiązujące odpowiednio w okresie od 30 czerwca 2016 roku do 3 lipca 2016 roku i od 3 lipca 2016 roku. Na mocy powyższej uchwały dokonano w szczególności przedłużenia terminu obowiązywania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2017 roku. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd wprowadził do Programu Skupu Akcji Własnych także inne zmiany, wynikające wprost z treści uchwały Nr 19/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2016 roku, a w szczególności zwiększono maksymalną liczbę akcji, jakie mogą być nabyte w ramach Programu Skupu Akcji Własnych do 8.000.000 akcji, a nadto postanowiono, że łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych nabywanych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych nie może przekroczyć 4.000.000 PLN.

Uchwała, ze skutkiem od dnia 3 lipca 2016 roku, wprowadziła do Programu Skupu Akcji Własnych zmiany wynikające z faktu wejścia w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku i jednoczesnego uchylenia z tą datą Dyrektywy 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 28 stycznia 2003 roku w sprawie wykorzystania poufnych informacji i manipulacji na rynku, a także Rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 roku wykonującego powyższą dyrektywę.

Do dnia publikacji raportu za III kwartał 2016 r. Spółka nabyła 468.642 akcji własnych.

- ***Projekt "Małe Błonia"***

W dniu 12 września 2016 roku spółka celowa Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna („PD10"), spłaciła przed założonym w umowie kredytowej z dnia 30 stycznia 2015 r. (z późniejszymi zmianami) terminem, w całości zobowiązania wynikające z udzielonego przez Bank PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie kredytu inwestycyjnego „Nowy Dom" z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów kolejnego etapu mieszkaniowego Projektu „Małe Błonia" na nieruchomości położonej w Szczecinie.

- ***Projekt "Centrum Praskie Koneser"***

W dniu 8 sierpnia 2016 roku Spółka Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. („CPK") zawarła ze spółką Global Hospitality Licensing S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („Franczyzodawca") umowę franczyzy, której przedmiotem jest przystąpienie przez CPK do systemu franczyzy usług hotelarskich pod marką Moxy („Moxy Hotels"), należącej do grupy Marriott International Inc. Przedmiotem umowy jest przyjęcie przez CPK szeregu praw i obowiązków franczyzobiorcy właściwych dla stosunku franczyzy w branży hotelarskiej. W szczególności Franczyzodawca udzielił CPK niewyłącznej licencji na użytkowanie znaków towarowych (oznaczeń przedsiębiorcy), ale także dostępu do systemu poufnych informacji praktyczno-technicznych z dziedziny hotelarstwa („know-how"). Jednocześnie CPK zobowiązała się do wybudowania i wyposażenia budynku hotelowego w ramach rewitalizowanego, historycznego budynku B projektu Centrum Praskie KONESER. Wielkość hotelu określono na 141 pokoi gościnnych, zaś wielkość planowanej powierzchni użytkowej dedykowanej hotelowi wyniesie 5.447 m2. Z tytułu zawartej umowy CPK zobowiązana będzie do uiszczenia typowych dla umów franczyzowych opłat, których wysokość i warunki płatności nie odbiegają od rynkowych warunków finansowych umów franczyzowych sieci hotelarskich wyższej klasy. Wraz z umową CPK zawarła z Franczyzobiorcą także pomniejsze umowy dotyczące udostępnienia CPK globalnych systemów informatycznych oraz konsultacji w zakresie projektowania wnętrz i wyposażenia przyszłego hotelu. Jednocześnie CPK mianowała spółkę Hotel Professionals sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako spółkę zarządzającą odpowiedzialną za bieżące administrowanie hotelem.

- ***Projekt "Złota"***

W dniu 5 lipca 2016 roku spółka Złota 44 sp. z o.o. zawarła ze spółką celową funduszu nieruchomościowego Catella Wohnen Europa z siedzibą w Niemczech (dalej: „Nabywca") przedwstępną umowę sprzedaży apartamentów w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie (dalej: „Umowa"). Na podstawie Umowy spółka Złota 44 sp. z o.o. zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży na rzecz Nabywcy 72 apartamentów mieszkalnych zlokalizowanych na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku), zaś Nabywca zobowiązał się te apartamenty nabyć. Strony założyły, że zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży nastąpi do 30 czerwca 2017 roku. Umówiona przez Strony cena sprzedaży nie odbiega od wartości rynkowych dla powierzchni typu premium o porównywalnej lokalizacji i standardzie.

III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	stan na 30.09.2016 r.	**stan na 31.12.2015 r.**	**stan na 30.09.2016 r.**	**stan na 31.12.2015 r.**
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	418 865	476 710	97 139	111 864
Aktywa obrotowe	192 015	225 357	44 530	52 882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 442	17 497	334	4 106
Kapitał własny, razem	247 890	252 581	57 488	59 270
Zobowiązania, razem	170 975	224 129	39 651	52 594
Zobowiązania długoterminowe	66 428	115 368	15 405	27 072
Zobowiązania krótkoterminowe	104 547	108 761	24 246	25 522
Liczba akcji (w szt.)	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	2,37	2,41	0,55	0,57

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	59 105	13 193	13 529	3 173
Koszt własny sprzedaży	(49 211)	(2 531)	(11 264)	(609)
Wynik brutto na sprzedaży	9 894	10 662	2 265	2 564
Wynik na działalności operacyjnej	134	159	31	38
Wynik netto	(4 844)	(2 606)	(1 109)	(627)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	-0,05	-0,02	-0,01	-0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	15 134	8 695	3 464	2 091
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(3 693)	(7 715)	(845)	(1 855)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(27 496)	(4 465)	(6 294)	(1 074)
Przepływy pieniężne netto	(16 055)	(3 485)	(3 675)	(838)

IV. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

W trzecim kwartale 2016 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W III kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego zmianom uległ udział kapitałowy Grupy Kapitałowej Emitenta w niektórych spółkach celowych, będący wynikiem wniesienia nowych wkładów do spółek celowych przez spółki zależne Emitenta lub współinwestorów.

Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. I.

VI. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała prognoz wyników.

IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym

zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2016 r. (31 sierpnia 2016 r.) 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	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	6.083.224	5,81	5,81

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2016 r. znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

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	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	6.083.224	5,81	5,81

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

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

X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2016 r. oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2016 rok, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 14.11.2016	Na dzień 31.08.2016
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	1.811.927

Piotr Litwiński*	0	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
Artur Lebiedziński	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Maciej Matusiak	0	0
Jan Rościszewski	0	0
Karol Żbikowski	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.*

XI. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2016 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development S.A.

XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

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

XIII. Informacja o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.

W trzecim kwartale 2016 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, stanowiące co najmniej 10% kapitałów własnych.

XIV Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

a) kontynuacja przekazywania mieszkań w zakończonych etapach mieszkaniowych projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie oraz rozpoczęcie przekazywania mieszkań w zakończonych etapach mieszkaniowych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie
b) awansowanie prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – do lutego 2017 roku powinna zostać ukończona część podziemna budynku
c) dalsza realizacja wspólnie ze współinwestorem Liebrecht & Wood tzw. Kwartału Centralnego inwestycji „Centrum Praskie KONESER", a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu

zlokalizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie o łącznej powierzchni wynajmowalnej na poziomie 50 tys m^2 – w listopadzie 2016 roku pozyskano finansowanie bankowe dla projektu

d) kontynuacja rozliczenia transakcji sprzedaży projektu Plac Unii
e) zakończenie prac budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku Złota 44 (planowane w 1Q 2017), jak również dalsze awansowanie procesu sprzedaży apartamentów w szczególności poprzez osiąganie premii deweloperskiej z realizowanego przedsięwzięcia.

XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 28 października 2016 spółka zależna od Emitenta: Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Sp.k. (dalej: „PD6") zawarła ze spółką CPK umowę sprzedaży, na podstawie której CPK nabyła od PD6 zabudowaną nieruchomość gruntową zlokalizowaną w Warszawie, przy ul. Ząbkowskiej 27 (działka 19/12 o powierzchni 0,0793 ha) wraz z posadowionymi na niej dwoma budynkami o łącznej powierzchni zabudowy 739,23 m kw. (tzw. Kwartał A projektu Centrum Praskie KONESER – dalej: „Kwartał A"). Cena sprzedaży wyniosła 3.013.338 EUR netto (3.706.405,74 EUR brutto), przy czym część tej ceny w kwocie 1.690.442,61 EUR została przeznaczona na całkowitą spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez PD6 na sfinansowanie realizacji Kwartału A (wspomniany kredyt został przez PD6 spłacony w dniu 31 października 2016 r.). Transakcja nie będzie miała wpływu na przyszłe wyniki Grupy gdyż została już rozpoznana w pozycji „Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych" w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W dniu 10 listopada 2016 roku CPK zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: "Bank") umowę kredytu dotyczącą finansowania Kwartału Centralnego Projektu Centrum Praskie KONESER (dalej: „Projekt"). Kredyt dzieli się na trzy transze (budowlaną – 89,6 mln EUR, inwestycyjną – 98 mln EUR, VAT – 18,5 mln PLN). W związku z kredytem ustalono też wzajemny docelowy udział w zysku Projektu (udział Grupy na poziomie ok. 40%, udział Liebrecht & Wood - ok. 60%). Dodatkowo, jako że udzielony kredyt nie pokrywa w całości zapotrzebowania finansowego Projektu, wspólnicy zobowiązali się do dofinansowania CPK w formie wkładów kapitałowych lub pożyczek w łącznej kwocie 8.067,7 tys EUR, z czego Emitent (poprzez spółki zależne) dofinansuje CPK w kwocie 3.111,0 tys EUR w trzech transzach, w terminach do końca grudnia 2017, stycznia 2018 i maja 2018 r., przy czym niewykonanie powyższego zobowiązania skutkować będzie obniżeniem udziału Grupy w zysku Projektu. Ponadto w dniu 10 listopada 2016 roku CPK zawarła z Hochtief Polska S.A. umowę o generalne wykonawstwo części nowych budynków w ramach Projektu, to jest budynków oznaczonych jako F, H, O, P wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Wynagrodzenie ryczałtowe dla generalnego wykonawcy ustalono na kwotę 23.590.507,06 Euro netto, powiększone o podatek od towarów i usług. Termin rozpoczęcia robót budowlanych nastąpi w połowie listopada, a spodziewany termin ukończenia robót w ramach opisanej umowy to przełom lat 2017/2018.

Warszawa, 14 listopada 2016 roku

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