☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2018

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r.)

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2018 obejmujące okres od 2018-01-01 do 2018-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2018-09-25

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA	**Budownictwo (bud)**
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)
02-566	**Warszawa**
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska	**2**
(ulica)	(numer)
(22) 204 00 40	**(22) 204 00 41**
(telefon)	(fax)
biuro@bbidevelopment.pl	**www.bbidevelopment.pl**
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	**010956222**
(NIP)	(REGON)

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2018	półrocze 2017	półrocze / 2018	półrocze / 2017
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody z inwestycji	4 804	16 152	1 133	3 803
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 060	-2 093	-486	-493
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 238	-1 496	-1 471	-352
IV. Zysk (strata) brutto	-10 952	-4 099	-2 583	-965
V. Zysk (strata) netto	-11 021	-4 353	-2 600	-1 025
VI. Aktywa razem	382 768	370 597	87 759	88 853
VII. Zobowiązania razem	188 562	165 091	43 232	39 582
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	102 864	92 709	23 584	22 228
IX. Kapitał własny akcjonariuszy Funduszu	183 597	194 897	42 094	46 728
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	11 993	12 541
XI. Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,86	1,96	0,43	0,47
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,11	-0,04	-0,02	-0,01
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	632	4 872	149	1147
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 659	-338	-627	-80
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 316	-7 033	-310	-1 656
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-3 343	-2 499	-789	-588
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	11 565	7 079	2 728	1 667
XIX. Koszty operacyjne	-4 750	-5 374	-1 120	-1 265
XX. Wynik na działalności operacyjnej	6 818	1 804	1 608	425
XXI. Zysk (strata) brutto	2 159	-3 719	509	-876
XXII. Zysk (strata) netto	1 758	-4 233	415	-997
XXIII. Aktywa razem	297 583	291 267	68 228	69 833
XXIV. Zobowiązania razem	136 827	132 065	31 371	31 663
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	49 019	57 454	11 239	13 775
XXVI. Kapitał własny	160 756	159 202	36 857	38 170
XXVII. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	11993	12541
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616

Komisja Nadzoru Finansowego

XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,54	1,52	0,35	0,36
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,02	-0,04	0,00	-0,01
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	373	-1 004	88	-236
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 952	-3 339	-696	-786
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 528	4 210	832	991

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2018 oraz na koniec 1 półrocza 2017 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2395 i 4,2474 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 2018 i 31 grudnia 2017 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3616 i 4,1709 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2018_06_30
BBID_Sprawozdanie_z_działalności 2018_06_30.pdf	Sprawozdanie z działalności za H1 2018
BBI Developement 2018 PSSF MSSF skrócone PL.PDF	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
BBI Development SA 2018 PSF MSSF skrócone PL.PDF	Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-09-25	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2018-09-25	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2018-09-25	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2018-09-25	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

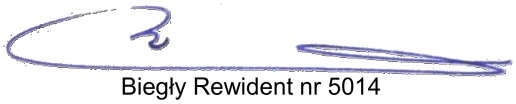
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytorska nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Elżbieta Grześkowiak



Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, dnia 25 września 2018 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

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

Zarząd oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu półrocznego 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/2018 z dnia 26 czerwca 2018 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 ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z inwestycji	4 804	1 133	16 152	3 803
w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 060	-486	-2 093	-493
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 238	-1 471	-1 496	-352
Zysk (strata) brutto	-10 952	-2 583	-4 099	-965
Zysk (strata) netto	-11 021	-2 600	-4 353	-1 025
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,11	-0,02	-0,04	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	632	149	4 872	1147
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 659	-627	-338	-80
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 316	-310	-7 033	-1 656
Przepływy pieniężne netto razem	-3 343	-789	-2 499	-588

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	2018-06-30		2017-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	382 768	87 759	370 597	88 853
Zobowiązania razem	188 562	43 232	165 091	39 582
w tym zobowiązania krótkoterminowe	102 864	23 584	92 709	22 228
Kapitał własny akcjonariuszy Funduszu	183 597	42 094	194 897	46 728
Kapitał zakładowy	52 308	11 993	52 308	12 541
Liczba akcji w tys. sztuk	104 616	104 616	104 616	104 616
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,86	0,43	1,96	0,47

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

za okres bieżący tj. 01.01.2018 – 30.06.2018: **4,2395 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2017 – 30.06.2017 **4,2474 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2018 r.: **4,3616 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2017 r.: **4,1709 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 statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

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

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2018 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Jednostki Dominującej:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Paweł Turno
Karol Żbikowski

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

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4055

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 25.09.2018 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

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

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2018	31.12.2017
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (*)	pełna	100%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw własności	35,00%	20,00%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	0%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	99,90%	99,90%

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

(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2018 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 25 września 2018 roku

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017
Przychody operacyjne, w tym:	**4 804**	**16 152**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	204	408
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	94	-419
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 060	-2 093
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Przychody ze sprzedaży wyrobów	347	11 153
Przychody ze świadczonych usług	6 219	7 103
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-4 515**	**-11 439**
Wartość sprzedanych wyrobów	-343	-8 724
Koszt sprzedanych usług	-4 172	-2 715
Wynik brutto na sprzedaży	**289**	**4 713**
Koszty sprzedaży	-894	-982
Koszty ogólnego zarządu	-5 852	-5 459
Pozostałe przychody operacyjne	404	250
Pozostałe koszty operacyjne	-185	-18
Wynik na działalności operacyjnej	***-6 238***	***-1 496***
Przychody finansowe	248	697
Koszty finansowe	-4 962	-3 300
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-10 952***	***-4 099***
Podatek dochodowy	-69	-254
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-11 021***	***-4 353***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-11 021***	***-4 353***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-11 021**	**-4 353**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,11	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,11	-0,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,11	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,11	-0,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 25 września 2018 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 30.06.2018	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017
Zysk (strata) netto	***-11 021***	***-4 353***
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	***-11 021***	***-4 353***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-11 021**	**-4 353**

Warszawa, dnia 25 września 2018 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	2018-06-30	2017-12-31
Aktywa trwałe	**192 798**	**192 256**
Rzeczowe aktywa trwałe	666	663
Wartoście niematerialne	489	615
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	126 875	128 612
Pozostałe aktywa finansowe	38 211	35 845
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 400	2 364
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**189 970**	**178 341**
Zapasy	152 735	142 360
Należności handlowe	2 352	628
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		151
Pozostałe należności	3 106	2 854
Pozostałe aktywa finansowe	23 313	21 090
Rozliczenia międzyokresowe	1 450	901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 014	10 357
AKTYWA RAZEM	**382 768**	**370 597**

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

PASYWA	2018-06-30	2017-12-31
Kapitały własne	**194 206**	**205 506**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***183 597***	***194 897***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	67 366	67 366
Akcje własne (wielkość ujemna)	-1 075	-871
Pozostałe kapitały	145 924	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	-73 905	-54 471
Wynik finansowy bieżącego okresu	-11 021	-19 359
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	**10 609**
Zobowiązania długoterminowe	**85 698**	**72 382**
Kredyty i pożyczki	5 550	48
Pozostałe zobowiązania finansowe	77 514	69 757
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 634	2 577
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**102 864**	**92 709**
Kredyty i pożyczki	5 843	5 516
Pozostałe zobowiązania finansowe	44 940	55 821
Zobowiązania handlowe	5 930	7 433
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	189	0
Pozostałe zobowiązania	1 920	2 124
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	42 660	20 823
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	882	492
Pozostałe rezerwy	500	500
PASYWA RAZEM	**382 768**	**370 597**

Warszawa, dnia 25 września 2018 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 30.06.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-204			-204		-204
Przeniesienia							0		0
Podział zysku netto					**-19 359**	**19 359**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-75		-75		-75
Suma dochodów całkowitych						-11 021	-11 021		-11 021
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 925**	**-73 905**	**-11 021**	**183 597**	**10 609**	**194 206**
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
Przeniesienia			-1 080	1 080					0
Podział zysku netto					**-5 224**	**5 224**	0		0
Korekty ze zmian wynikających 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**

Warszawa, dnia 25 września 2018 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 zakończonych 30.06.2018	za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-19 817	-10 103
Udzielone pożyczki	-1 712	-2 193
Przepływy związane z VAT	-1 535	-5 755
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	32 086	28 404
Zwrot kaucji i wadiów	62	4 287
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-2 871	-2 752
Wynajem powierzchni biurowej	-1 282	-1 229
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-4 590	-4 369
Gotówka z działalności operacyjnej	**341**	**6 290**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	291	-1 418
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**632**	**4 872**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**2 659**	**338**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	121	338
Wydatki na aktywa finansowe	2 538	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-2 659**	**-338**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**45 968**	**36 062**
Kredyty i pożyczki	5 668	1 124
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Wydatki	**47 284**	**43 095**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	203	68
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	394	306
Spłaty kredytów i pożyczek	66	3 561
Wykup dłużnych papierów wartościowych	41 500	34 938
Odsetki	4 293	4 222
Inne wydatki finansowe	828	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-1 316**	**-7 033**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-3 343**	**-2 499**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-3 343**	**-2 499**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	10	-87
F. Środki pieniężne na początek okresu	**10 357**	**9 851**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**7 014**	**7 352**

dla zapewnienia spójności prezentacji między okresami dokonano podziału pozycji „pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną" w danych porównawczych tj. za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2018 - 30.06.2018	za okres 01.01.2017 - 30.06.2017
Przychody operacyjne, w tym:	**11 565**	**7 079**
Zarządzanie projektami	3 158	5 586
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 110	1 911
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	94	-418
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	5 203	0
Koszt własny sprzedaży	**-1 309**	**-2 251**
Wynik brutto na sprzedaży	**10 256**	**4 828**
Koszty sprzedaży	-61	-56
Koszty ogólnego zarządu	-3 380	-3 067
Pozostałe przychody operacyjne	3	99
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Wynik na działaności operacyjnej	***6 818***	***1 804***
Przychody finansowe	4	43
Koszty finansowe	-4 663	-5 566
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***2 159***	***-3 719***
Podatek dochodowy	-401	-514
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 758***	***-4 233***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***1 758***	***-4 233***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,02	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	0,02	-0,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,02	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	0,02	-0,04

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 01.01.2018 - 30.06.2018	za okres 01.01.2017 - 30.06.2017
Zysk (strata) netto	***1 758***	***-4 233***
Inne całkowite dochody	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 758***	***-4 233***

Warszawa, dnia 25 września 2018 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 Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
Aktywa trwałe	**261 153**	**246 830**
Rzeczowe aktywa trwałe	381	469
Wartoście niematerialne	517	572
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	177 154	174 048
Pozostałe aktywa finansowe	82 919	71 559
Aktywa obrotowe	**36 430**	**44 437**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 562	1 352
Pozostałe należności	1 877	2 052
Pozostałe aktywa finansowe	30 221	39 759
Rozliczenia międzyokresowe	1 398	851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 372	423
AKTYWA RAZEM	**297 583**	**291 267**

PASYWA	stan na 30.06.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
Kapitał własny	**160 756**	**159 202**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	48 254
Akcje własne	-1 075	-871
Pozostałe kapitały zapasowe	55 511	71 201
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	4 000	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	1 758	-15 690
Zobowiązanie długoterminowe	**87 808**	**74 611**
Kredyty i pożyczki	5 125	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	77 400	69 729
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 283	4 882
Zobowiązania krótkoterminowe	**49 019**	**57 454**
Kredyty i pożyczki	7 114	11 940
Pozostałe zobowiązania finansowe	35 706	43 361
Zobowiązania handlowe	1 255	1 096
Pozostałe zobowiązania	4 059	305
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	158	189
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	643	492
Pozostałe rezerwy	84	71
PASYWA RAZEM	**297 583**	**291 267**

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-204			-204
Przeniesienia							
Podział zysku netto			**-15 690**			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						1 758	1 758
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 925**	**0**	**1 758**	**160 756**
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			0
Podział zysku netto			**-9 222**			**9 222**	0
Suma dochodów całkowitych						0	0
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 375**	**0**	**0**	**175 138**

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 556	-1 209
Realizacja projektu Złota 44	-255	-459
Otrzymane należności	3 587	6 464
Rorzachunki z tyt. VAT	-135	-541
Udzielone pożyczki	-770	-3 045
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 147	0
Wynajem powierzchni biurowej	-757	-542
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-442	-415
Pozostałe przepływy	-1 446	-1 257
Gotówka z działalności operacyjnej	**373**	**-1 004**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**373**	**-1 004**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Wydatki	**2 952**	**3 339**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	22	269
Wydatki na aktywa finansowe	2 930	3 070
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-2 952**	**-3 339**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**49 099**	**43 690**
Kredyty i pożyczki	5 000	8 752
Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Inne wpływy finansowe	3 799	
Wydatki	**45 571**	**39 480**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	203	68
Spłaty kredytów i pożyczek	150	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	34 938
Odsetki	4 090	4 060
Inne wydatki finansowe	828	414
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**3 528**	**4 210**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**949**	**-133**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	949	-133
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**423**	**863**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**1 372**	**730**

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

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

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

W odniesieniu do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" Grupa przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności zweryfikowano występowanie w umowach sprzedaży produktów (przede wszystkim mieszkań czy lokali usługowych) w poszczególnych segmentach działalności Grupy elementu zmiennego wynagrodzenia, prawdopodobieństwa odwrócenia (korekty) istotnej części otrzymanego wcześniej wynagrodzenia. Dodatkowo przeanalizowano sposób ujęcia i rozpoznania ewentualnych zaliczek czy przedpłat otrzymywanych przed przekazaniem nabywcy produktu lub usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania. Dotychczasowe podejście w zakresie rozpoznawania przychodów w momencie przeniesienia ogółu praw i obowiązków na nabywcę jest zdaniem Grupy zgodne z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy uznano że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018. Dodatkowo Grupa zwraca uwagę na to, że istotna część przychodów wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyłączona z zakresu objętego przez MSSF15 (w szczególności dotyczy to wyceny nieruchomości inwestycyjnych czy udziału w wyniku spółek konsolidowanych metodą praw własności)

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

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

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

.

IV. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30.06.2018 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. W kontekście obligacji zapadających w lutym 2019 roku, Spółka bierze pod uwagę i będzie przygotowana zarówno na wariant emisji nowych obligacji w celu częściowego wykupu obligacji zapadających, jak też wariant ich spłaty, sfinansowany wpływami ze sprzedaży aktywów w finalizowanych obecnie projektach deweloperskich, w zależności również od sytuacji rynkowej

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

.

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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 swoją kontrolę nad innymi jednostkami.
W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma 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, swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który 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.

VI. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

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

VII. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

IX. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

X. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się 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 2018 w spółkach podlegających konsolidacji przeprowadzono testy na utratę wartości aktywów. Na podstawie uzyskanych rezultatów nie stwierdzono konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości aktywów.

Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań

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

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

XI. OPIS POZYCJI 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 2018 do 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansowe.

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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 01.01.2018 - 30.06.2018r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	**0**	**428**	**912**	**322**	**1 629**	**146**	**3 437**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***91***	***153***	***8***	***252***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	91	26	8	125
- inne (oddanie do użytkowania)					127		127
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2018	**0**	**428**	**912**	**413**	**1 782**	**154**	**3 689**
Umorzenie na dzień 01.01.2018	**0**	**126**	**830**	**241**	**1 577**	**0**	**2 774**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***50***	***20***	***20***	***39***	***0***	***129***
- amortyzacji		50	20	20	39		129
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***-127***	***-127***
- inne (oddanie do użytkowania)						-127	-127
Umorzenie na dzień 30.06.2018	**0**	**176**	**850**	**261**	**1 616**	**127**	**3 030**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018							**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 30.06.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018	**0**	**252**	**62**	**152**	**166**	**27**	**659**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 30.06.2018 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2018-30.06.2018 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 01.01.2018		**66**	**52**	**1 427**	**23 975**	**28**	**25 548**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***0***	***6***
- nabycia		0		6		0	6
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***28***	***28***
- zbycia						28	28
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2018	**0**	**66**	**52**	**1 433**	**23 975**	**0**	**25 526**
Umorzenie na dzień 01.01.2018		**15**	**23**	**920**	**0**	**0**	**958**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***5***	***99***		***0***	***104***
- amortyzacji		0	5	99			104
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2018	**0**	**15**	**28**	**1 019**	**0**	**0**	**1 062**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018							**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 30.06.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018	**0**	**51**	**24**	**414**	**23 975**	**0**	**24 464**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2018 – 30.06.2018 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
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**

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

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

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

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2017	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2018
S1	301	0	0	0	301
S2	0		115	0	115
S3	29 631		5 527	217	35 375
S4	87 061		202	106	87 369
S5	11 619		-7 904	0	3 715
S6	0		0	0	0
Razem	**128 612**	**0**	**-2 060**	**323**	**126 875**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2018-06-30	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	11 742	11 816
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	12 716	11 338
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	13 636	12 581
Inne	117	110
Razem	**38 211**	**35 845**

Inwestycje krótkoterminowe	2018-06-30	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	23 313	21 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**23 313**	**21 090**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2018-06-30	2017-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	35 055	32 906
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**35 055**	**32 906**
- długoterminowe	11 742	11 816
- krótkoterminowe	23 313	21 090

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2018		**35 055**				
Serenus Sp. z o.o.	12 235	30 256	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	4 200	4 518	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	31	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	250	250	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2017		**32 906**				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
PW Sp. z o.o. Sp.k	2 888	3 069	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	30	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2018-06-30	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	70 338	58 978
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	12 581
Razem	**82 919**	**71 559**

Inwestycje krótkoterminowe	2018-06-30	2017-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	30 221	39 759
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**30 221**	**39 759**

Udzielone pożyczki przez Spółkę – zbiorczo:

	2018-06-30	2017-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	105 780	104 610
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	5221	5 873
Suma netto udzielonych pożyczek	**100 559**	**98 737**
- długoterminowe	70 338	0
- krótkoterminowe	30 221	98 737

Udzielone pożyczki przez Spółkę – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2018		**100 559**				
Serenus Sp. z o.o.	12 235	30 256	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 576	70 272	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	31	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2017		**98 737**				
Serenus Sp. z o.o.	12 085	29 807	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	55 956 (*)	66 762	8,00%	8,00%	2022-06-30	bez zabezpieczeń
R3M Sp.z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	2 133 (**)	2 138	8,00%	8,00%	(**)	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	30	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

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

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

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	169 326	160 223
Produkty gotowe	104	450
Zapasy brutto	**169 430**	**160 673**
Odpis aktualizujący stan zapasów	16 695	18 313
Zapasy netto	**152 735**	**142 360**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2018 roku		**17 858**	**455**		**18 313**
Zwiększenia w tym:	***0***	***34***	***3***	***0***	***37***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		34	3		37
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***1 534***	***121***	***0***	***1 655***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		1 534	121		1 655
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 30.06.2018 roku	**0**	**16 358**	**337**	**0**	**16 695**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Należności krótkoterminowe	**2 352**	**628**
- od jednostek powiazanych	522	144
- od pozostałych jednostek	1 830	484
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	183
Należności krótkoterminowe brutto	**2 536**	**811**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2018 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 30.06.2018 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2018 r.	**183**
Zwiększenia, w tym:	***1***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	1
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2018 r.	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2018 r.	**184**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2018 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	**522**	55	449	8	8	0	2
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**522**	**55**	**449**	**8**	**8**	**0**	**2**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**2 014**	1 383	9	1	432	1	188
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**1 830**	**1 383**	**9**	**1**	**432**	**1**	**4**
Ogółem							
należności brutto	**2 536**	1 438	458	9	440	1	190
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**2 352**	**1 438**	**458**	**9**	**440**	**1**	**6**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Spółki na 30.06.2018 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	**1 042**	917	31	75	17	0	2
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**1 042**	**917**	**31**	**75**	**17**	**0**	**2**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**520**	508	2	1	4	0	5
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**520**	**508**	**2**	**1**	**4**	**0**	**5**
Ogółem							
należności brutto	**1 562**	1 425	33	76	21	0	7
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**1 562**	**1 425**	**33**	**76**	**21**	**0**	**7**

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	493	390	0	883
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 040	4 015	-3 989	3 066
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	1		1
Pozostałe rezerwy	1 907	84	-310	1 681
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0		7 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**12 440**	**4 490**	**-4 299**	**12 631**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 364**	**853**	**-817**	**2 400**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-06-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 421	0	0	6 421
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 142	313	-15	7 440
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 563**	**313**	**-15**	**13 861**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 577**	**59**	**-3**	**2 634**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 400	2 364
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 577
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-234**	**-213**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2018-06-30	2017-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	882	492
Razem, w tym:	**882**	**492**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	882	492

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2018				**492**
Utworzenie rezerwy				390
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2018, w tym:	**0**	**0**	**0**	**882**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				882

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2018-06-30	2017-12-31
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
Razem, w tym:	**500**	**500**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	500	500

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2018	**0**	**500**	**500**
Rozwiązane	0	0	0
Stan na 30.06.2018, w tym:	**0**	**500**	**500**
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	500

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 30.06.2018		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (**)	Koneser (***)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			5	347	2 443	1 501	100	0	4 396
	Sprzedaż między segmentami			11	0	4 024	1 657	492	-4 014	2 170
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-7 904	5 642	202	0	0	0	0	0	-2 060
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych									0	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności		0	0	125	0	126	7 743	540	-8 236	298
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-639**	**-1 620**	**447**	**1 094**	**-754**	**-9 549**	**-11 021**
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**64 276**	**104 099**	**6 929**	**296 920**	**66 518**	**-155 974**	**382 768**
Aktywa segmentu				64 276	104 099	6 929	296 920	66 518	-155 974	**382 768**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**46 276**	**85 432**	**2 936**	**136 828**	**22 736**	**-105 646**	**188 562**
Zobowiązania segmentu				46 276	85 432	2 936	136 828	22 736	-105 646	188 562
Zobowiązania nieprzypisane										0

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

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

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

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.06.2018 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Rodzaj emisji/seria	2018-06-30	2017-12-31
Obligacje 1-roczne	9 173	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 066	125 405
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**122 239**	**125 405**
- długoterminowe	77 400	69 700
- krótkoterminowe	44 839	55 705

2. Emisja dłużnych papierów wartościowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki

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

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2018 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2016, BBI Development S.A.	22 000	2016-02-19	2019-02-22	WIBOR 6M+5%	6,81%	22 526
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2017, BBI Development S.A. (*)	47 700	2017-02-03	2020-01-31	WIBOR 6M+5,8%	7,61%	49 172
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2018, BBI Development S.A.	40 300	2018-02-22	2021-02-22	WIBOR 6M+5,75%	7,56%	41 368
Obligacje krótkoterminowe, emisja z sierpnia 2017, Realty 2 Management Sp. z o.o.	8 600	2017-08-02	2018-12-31	WIBOR 6M+5.50%	7,31%	9 173
					Razem	122 239

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

3. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Nie dotyczy

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

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

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi konsolidowanymi metodą praw własności 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.	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	23	23	0	0	0	0	24	5	21	5	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	262	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	8	8	0	0	0	0	-2	3	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	2	2	2	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	9	5	0	0	0	0	9	12	6	4	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	1 138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	1 209	2 927	595	185	0	0	484	121	436	11	530	131
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-06-30**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**	**2018-06-30**	**2017-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	489	978	1	1	0	250	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 2018

Nie wystąpiły.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych przez BBI Development S.A. 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	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	80	120	0	0	0	0	41	37	2	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	650	744	0	0	0	0	389	383	2	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	119	119	0	0	0	0	130	64	65	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	281	281	0	0	2 890	2 355	163	159	2	0	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.	56	56	737	1 500	0	0	14	0	0	0	655	170
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	18	18	0	0	0	0	23	2	2	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	410	410	0	0	0	0	245	245	19	4	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem:												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	23	23	0	0	0	0	24	5	21	5	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	262	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	8	8	0	0	0	0	-2	3	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	2	2	2	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	9	5	0	0	0	0	9	12	6	4	0	0

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, dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują zobowiązania warunkowe)

Wyszczególnienie	2018-06-30	2017-12-31
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5.330 tys. zł.	0	5 330
Razem zobowiązania warunkowe	**0**	**5 330**

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

Pozostałe zobowiązania warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

XVII. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

W ocenie Grupy na dzień bilansowy tj. na 30.06.2018 całość przychodów Grupy powinna być wykazana w kategorii umów opartych na stałej cenie. Grupa nie wyklucza że w przyszłych okresach pozyska kontrakty które powinny być wykazywane w podziale na inne kategorie, np. w oparciu o sukces przedsięwzięcia lub w oparciu o stopień zaangażowania.

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	38 094	35 845	38 094	35 845	
- pożyczki udzielone	11 742	11 816	11 742	11 816	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	13 636	12 581	13 636	12 581	
- zaliczki na poczet nabycia akcji	12 716	11 448	12 716	11 448	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**32 679**	**32 075**	**32 679**	**32 075**	
- pożyczki udzielone	23 313	21 090	23 313	21 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	2 352	628	2 352	628	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 014	10 357	7 014	10 357	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**133 632**	**130 969**	**133 632**	**130 969**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 550	48	5 550	48	zobowiązania do terminu zapadalności
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 843	5 516	5 843	5 516	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	77 400	69 700	77 400	69 700	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 839	55 705	44 839	55 705	
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	zobowiązania do terminu zapadalności
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**7 850**	**9 557**	**7 850**	**9 557**	

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

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

Nie występują ani w jednostkowym ani w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Warszawa, dnia 25 września 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. (Spółka) z siedzibą Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytorska nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Elżbieta Grześkowiak

Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, dnia 25 września 2018 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2018 roku

.

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2018 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 29 marca 2018 r. (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 757).

WARSZAWA, 25 WRZEŚNIA 2018 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....7

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 7
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....8
4.1.3 Skup akcji własnych 8
4.1.4 Wybór audytora 8
4.1.5 Rezygnacja Członka Rady Nadzorczej 9

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 9

4.2.1 Projekt „Roma Tower” 9
4.2.2 Projekt „Małe Błonia”....9
4.2.3 Projekt „Centrum Marszałkowska” 9
4.2.4 Projekt „Rybaki-Łańsk” (nowy projekt) 11
4.2.5 Projekt „Centrum Praskie Koneser”....11

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 12

6 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 12

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 15

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....15

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....16

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 16

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....16

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 17

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....17

14 Istotni akcjonariusze....18

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....18

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 19

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 19

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta. 19

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2018 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 20

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 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 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) 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 2018 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. 4,3616 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. 4,2395 PLN/Euro

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

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2018 roku wynosiły 382.768 tys. zł (87.759 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 183.597 tys. zł (42.094 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 6.238 tys. zł (minus 1.471 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 11.021 tys. zł (minus 2.600 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2018 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	(2.060)	(486)
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	6.566	1.549
Koszty działalności operacyjnej	(11.261)	(2.656)

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2018 roku wynosiły 7.014 tys. zł (1.608 tys. euro), co stanowiło 1,83 % aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2018 oraz na dzień 31 grudnia 2017

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2018-06-30	Udział w aktywach	2017-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,05%	182	0,05%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	126 875	33,15%	128 612	34,70%
Wartość firmy	23 975	6,26%	23 975	6,47%
Pozostałe aktywa trwałe	41 766	10,91%	39 487	10,65%
Razem aktywa trwałe	**192 798**	**50,37%**	**192 256**	**51,88%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	152 735	39,90%	142 360	38,41%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	23 313	6,09%	21 090	5,69%
Środki pieniężne	7 014	1,83%	10 357	2,79%
Pozostałe aktywa obrotowe	6 908	1,80%	4 534	1,22%
Razem aktywa obrotowe	**189 970**	**49,63%**	**178 341**	**48,12%**
Aktywa razem	**382 768**	**100,00%**	**370 597**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2018-06-30	Udział w pasywach	2017-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	13,67%	52 308	14,11%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	67 366	17,60%	67 366	18,18%
Pozostałe kapitały	148 849	38,89%	149 053	40,22%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-84 926	-22,19%	-73 830	-19,92%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	2,77%	10 609	2,86%
Razem kapitały własne	**194 206**	**50,74%**	**205 506**	**55,45%**
Pożyczki i kredyty	5 550	1,45%	48	0,01%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	77 514	20,25%	69 757	18,82%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	0	0,00%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 634	0,69%	2 577	0,70%
Razem zobowiązania długoterminowe	**85 698**	**22,39%**	**72 382**	**19,53%**
Pożyczki i kredyty	5 843	1,53%	5 516	1,49%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	44 940	11,74%	55 821	15,06%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	42 660	11,15%	20 823	5,62%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 421	2,46%	10 549	2,85%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**102 864**	**26,87%**	**92 709**	**25,02%**
Pasywa razem	**382 768**	**100,00%**	**370 597**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2018 oraz na 31 grudnia 2017:

	2018-06-30	2017-12-31
Kapitały własne	194 206	205 506
Całkowite zadłużenie finansowe	133 847	131 142
Suma bilansowa	382 768	370 597
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**145%**	**157%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**51%**	**55%**

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2018 oraz na dzień 31 grudnia 2017

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2018-06-30	Udział w aktywach	2017-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	177 154	59,53%	174 048	59,76%
Pozostałe aktywa trwałe	1 080	0,36%	1 223	0,42%
Pozostałe aktywa finansowe	82 919	27,86%	71 559	24,57%
Razem aktywa trwałe	**261 153**	**87,76%**	**246 830**	**84,74%**
Należności handlowe i pozostałe	3 439	1,16%	3 404	1,17%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	30 221	10,16%	39 759	13,65%
Środki pieniężne	1 372	0,46%	423	0,15%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 398	0,47%	851	0,29%
Razem aktywa obrotowe	**36 430**	**12,24%**	**44 437**	**15,26%**
Aktywa razem	**297 583**	**100,00%**	**291 267**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2018-06-30	Udział w pasywach	2017-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	17,58%	52 308	17,96%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	16,22%	48 254	16,57%
Pozostałe kapitały	58 436	19,64%	74 330	25,52%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	1 758	0,59%	-15 690	-5,39%
Razem kapitały własne	**160 756**	**54,02%**	**159 202**	**54,66%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	77 400	26,01%	69 729	23,94%
Kredyty i pożyczki	5 125	1,72%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 283	1,78%	4 882	1,68%
Razem zobowiązania długoterminowe	**87 808**	**29,51%**	**74 611**	**25,62%**
Kredyty i pożyczki	7 114	2,39%	11 940	4,10%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	35 706	12,00%	43 361	14,89%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	5 314	1,79%	1 401	0,48%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	885	0,30%	752	0,26%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**49 019**	**16,47%**	**57 454**	**19,73%**
Pasywa razem	**297 583**	**100,00%**	**291 267**	**100,00%**

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 Zwięzły 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 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

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

W dniu 22 lutego 2018 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 40.300.000,00 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych). Wielkość emisji: 40.300 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0221/2. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2021 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły wykupieniu zapadających w lutym 2018 r. obligacji Spółki.

W dniu 18 maja br. na podstawie uchwał Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. obligacje serii BBI0221/2 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 2 lutego 2018 roku Emitent dokonał częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji serii BBI0220, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200182 oraz będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst).

Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta w dniu 3 lutego 2017 roku, z datą wykupu oznaczoną na 31 stycznia 2020 roku. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosiła 1.000,00 PLN.

Emitent dokonał spłaty nominału w wysokości 5.300.000,00 PLN, co odpowiada 10 % łącznej wartości nominalnej wszystkich przedmiotowych Obligacji. Jednocześnie Emitent dokonał spłaty odsetek należnych od przedmiotowych obligacji za zakończony okres odsetkowy.

W dniu 22 lutego 2018 roku Emitent dokonał wykupu 35.000 sztuk (trzydziestu pięciu tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0218 oraz 5.300 (pięć tysięcy trzysta) obligacji oznaczonych jako seria BBI0221. Łączna wartość nominalna wszystkich wykupionych obligacji wyniosła 40.300.000,00 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych).

Wykupione obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta stosownie do jego zobowiązań wynikających z warunków emisji przedmiotowych Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 40.300.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2018 roku.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 28 czerwca 2018 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie przedłużyło i zmieniło treść upoważnienia dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Uchwałą nr 18/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2019 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 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.

Uchwałą nr 18/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia upoważniono Zarząd Spółki do kontynuowania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2019 roku. W dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przedłużenia – do dnia 30 czerwca 2019 roku - okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych.

Do dnia publikacji raportu za I półrocze 2018 r. Spółka nabyła 1.769.939 akcji własnych.

4.1.4 Wybór audytora

W dniu 26 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po zapoznaniu się ze złożonymi Spółce ofertami podmiotów świadczących usługi rewizji finansowej , jak również po zapoznaniu się z rekomendacjami Komitetu Audytu, działając na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy o Rachunkowości oraz na podstawie artykułu 16.5. pkt c) i artykułu 21.2 pkt. a) Statutu Spółki wybrała Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (61-131) przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88e, wpisaną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, jako podmiotu uprawnionego do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2018 i 2019 oraz do dokonania przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2018 roku oraz za pierwsze półrocze 2019 roku.

Emitent korzysta po raz pierwszy z usług Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 29 czerwca 2018 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę na realizację usług badania i przeglądu sprawozdań finansowych.

4.1.5 Rezygnacja Członka Rady Nadzorczej

W dniu 6 lutego 2018 roku, Pan Jan Emeryk Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 Projekt „Roma Tower"

W dniu 6 stycznia 2018 roku Emitent powziął wiadomość o tym, że Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej w Warszawie. Na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego wydanego w pierwszych dniach 2018 roku stwierdzono nieważność szeregu zapisów planu. Jednakże, uchylone rozstrzygnięciem postanowienia planu nie mają istotnego znaczenia dla realizacji projektu „Roma Tower" w jego zamierzonym przez Emitenta kształcie. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego stwierdza wprawdzie nieważność niektórych zapisów planu, które dotyczą terenu, na którym spółka celowa Emitenta zamierza realizować projekt „Roma Tower", ale nie są to zapisy kluczowe dla realizacji inwestycji. W szczególności podkreślenia wymaga, że rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego pozostawiło zapisy planu, które dopuszczają wzniesienie wysokościowego, wielofunkcyjnego budynku, do maksymalnej wysokości 170 metrów. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nie jest prawomocne i zostało zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez m. st. Warszawa.

4.2.2 Projekt „Małe Błonia"

W dniu 6 lutego 2018 roku Emitent otrzymał informację, że z dniem 25.01.2018 r. stała się ostateczna decyzja nr 1985/2017, zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca spółce zależnej tj. Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 i 2 wraz z zagospodarowaniem terenu i urządzeniami budowlanymi (Etap II Zadanie 2 podzadanie 2b) zlokalizowanych w Szczecinie przy ul. Małe Błonia, w granicach działek nr 186/1, 3/166, 186/2 z obrębu 3085.

4.2.3 Projekt „Centrum Marszałkowska"

W dniu 10 stycznia 2018 r. spółka celowa Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam sp.k. („Nowy Sezam"), realizująca projekt „Centrum Marszałkowska", przy ul. Marszałkowskiej 126/134 podpisała z Korporacją Budowlaną DORACO Spółka z o.o. aneks do umowy o roboty budowlane, której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielofunkcyjnego „Centrum Marszałkowska". Data ukończenia robót oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku została niniejszym aneksem ustalona na dzień 2 maja 2018 roku, zaś łączna kwota wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu umowy została ustalona na 91.940.633,42 PLN netto (słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote 42/100).

W dniu 19 lutego 2018 roku spółka Nowy Sezam zawarła z Bankiem Pekao S.A. (dalej: „Bank") umowę kredytu dotyczącą finansowania przedsięwzięcia „Centrum Marszałkowska".

Na podstawie umowy Bank udzielił Nowy Sezam:

a) kredytu budowlanego – w maksymalnej wysokości 48.780.000 EUR (czterdzieści osiem milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy euro) jednak nie więcej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
b) kredytu inwestycyjnego – w maksymalnej wysokości 68.000.000 EUR (sześćdziesiąt osiem milionów euro);

c) kredytu na finansowanie podatku VAT – w maksymalnej wysokości 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

Kredyt budowlany został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją Projektu, w tym na spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu kredytu bankowego oraz zadłużenia z tytułu wyemitowanych przez Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (komplementariusza Nowy Sezam) obligacji (RB 23/2017 z dnia 30.08.2018), z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT. Kredyt inwestycyjny został udzielony w celu spłaty transzy budowlanej.

Termin ostatecznej spłaty kredytu budowlanego oraz kredytu VAT został określony na dzień 31 grudnia 2019 r. W przypadku kredytu inwestycyjnego spłata następuje we wcześniejszej z następujących dat: w dniu przypadającym 5 lat po dacie uruchomienia kredytu inwestycyjnego lub w dniu 31 grudnia 2024.

Z tytułu zaciągniętego kredytu Nowy Sezam zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek w oparciu o wskaźnik EURIBOR dla kredytów wskazanych powyżej w lit. a) i b) oraz WIBOR dla kredytu, o którym mowa powyżej w lit. c), powiększonych o marżę Banku, której wysokość nie odbiega od warunków rynkowych dla finansowania porównywalnych przedsięwzięć.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Nowy Sezam ustanowił szereg zabezpieczeń rzeczowych i finansowych, w tym między innymi:

a) hipotekę z pierwszeństwem na nieruchomości, na której Projekt jest realizowany do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego
b) hipotekę na nieruchomości, na której projekt jest realizowany do równowartości 200 % kredytu VAT,
c) zastaw rejestrowy na udziałach w Zarządzaniu Sezam Sp. z o.o. o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionym na rzecz Banku do kwoty 200% kwoty kredytu inwestycyjnego,
d) zastaw rejestrowy na ogóle praw Zarządzania Sezam Sp. z o.o. jako komplementariusza w spółce celowej, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 200% kwoty kredytu inwestycyjnego,
e) przelew na zabezpieczenie praw i roszczeń spółki celowej na rzecz Banku między innymi z umowy z Generalnym Wykonawcą i każdej umowy najmu (w tym z każdej gwarancji zapłaty czynszu i innego instrumentu zabezpieczenia z nią związanego),
f) oświadczenie spółki celowej o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

W dniu 28 marca 2018 roku nastąpiło uruchomienie (wypłata) pierwszej transzy kredytu, która posłużyła m.in. wykupieniu w całości wszystkich 50.000 obligacji wyemitowanych przez spółkę Zarządzanie Sezam sp. z o.o. w dniu 30 sierpnia 2017 roku oraz spłaceniu innych zobowiązań spółki celowej Nowy Sezam.

Kwota przyznanego kredytu pozwala na sfinansowanie całości pozostałych kosztów projektu Centrum Marszałkowska aż do jego zakończenia wraz ze zrefinansowaniem dotychczasowego zadłużenia Projektu.

W dniu 25 kwietnia 2018 roku spółka celowa Nowy Sezam (jako „Wynajmujący") wypowiedziała, ze skutkiem na dzień 25 kwietnia br., umowę najmu zawartą w dniu 18 sierpnia 2017 r. ze spółką zarządzającą wierzytelnościami („Najemca") dotyczącą najmu powierzchni biurowej w budynku "Centrum Marszałkowska". W następstwie złożonego wypowiedzenia Nowy Sezam zawarł z Najemcą Porozumienie dotyczące rozliczenia dotychczasowych świadczeń oraz roszczeń wynikających z umowy najmu.

W dniu 18 maja 2018 r. stała się ostateczna decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IOT/64/U/2018, udzielająca spółce celowej Nowy Sezam pozwolenia na użytkowanie budynku „Centrum Marszałkowska".

4.2.4 Projekt „Rybaki-Łańsk" (nowy projekt Emitenta)

W dniu 29 maja 2018 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. zawarła z Archidiecezją Warmińską przedwstępną umowę inwestycyjną dotyczącą nowego, planowanego projektu deweloperskiego, jak również zawiązała – dla zarządzania tym projektem – nową spółkę celową (sp. z o.o.), która pełnić będzie rolę komplementariusza wspólnego przedsięwzięcia.

Plan przyjęty przez obie Strony przedsięwzięcia zakłada, że nowy projekt deweloperski realizowany ma być na atrakcyjnym turystycznie i krajobrazowo terenie w gminie Stawiguda, nad jeziorem Łańskim, w województwie warmińsko-mazurskim. Przedmiotem projektu ma być wzniesienie i komercjalizacja budynku hotelowego o wysokim standardzie (4 gwiazdki) z częścią rekreacyjną wraz z towarzyszącym mu kompleksem jednokondygnacyjnych domów mieszkalnych przeznaczonych docelowo do sprzedaży indywidualnym nabywcom.

Projekt będzie realizowany wieloetapowo, na dwóch nieruchomościach o łącznej powierzchni około 16,5 ha, które do spółki celowej zostaną wniesione przez Archidiecezję Warmińską. Jednocześnie przedwstępna umowa inwestycyjna zakłada, że w początkowych fazach projektu podmioty z grupy Emitenta wniosą wkład do spółki celowej oraz wykonają prace na rzecz przedsięwzięcia o łącznej wartości około 15 mln PLN. Dalsze finasowanie przedsięwzięcia realizowane będzie z wkładów własnych, środków pozyskanych przez spółkę celową w toku komercjalizacji projektu we wcześniejszych etapach oraz środków zewnętrznych (finansowanie dłużne). Dopuszcza się również przystąpienie do projektu dodatkowego partnera kapitałowego.

Łączny koszt projektu szacowany jest wstępnie na ok. 300 mln PLN.

Zakłada się, że po wniesieniu przez Archidiecezję Warmińską nieruchomości do spółki celowej udział w zysku Archidiecezji wyniesie 51%, zaś spółki zależnej Emitenta 49%.

Realizacja projektu, w tym przede wszystkim zawarcie przyrzeczonej umowy inwestycyjnej oraz wniesienie nieruchomości do spółki celowej, uzależnione są od wielu zdarzeń przyszłych i niepewnych, z których najistotniejszym jest możliwość prawna wniesienia nieruchomości do spółki celowej (w związku z ograniczeniami obrotu nieruchomościami rolnymi) oraz uzyskanie stosownej zgody alienacyjnej ze strony Stolicy Apostolskiej.

4.2.5 Projekt „Centrum Praskie Koneser"

W dniu 17 maja 2018 r. stały się ostateczne decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IIIOT/146/U/2018, nr IIIOT/147/U/2018, nr IIIOT/148/U/2018 oraz nr IIIOT/149/U/2018 z dnia 16 maja 2018 r., udzielające realizującej projekt spółce celowej Centrum Praskie Koneser Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. („CPK") pozwolenia na użytkowanie czterech budynków biurowo-usługowych oznaczonych jako F,H,O,P w ramach Kwartału Centralnego projektu deweloperskiego „Centrum Praskie Koneser", na nieruchomościach przy Placu Konesera w Warszawie.

W dniu 17 maja 2018 roku CPK, podpisała z firmą Temex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Zakliczynie (jako „Wykonawcą") umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest wykonanie prac wykończeniowych w budynku hotelu Moxy w kompleksie Centrum Praskie Koneser.

Wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 4 303 909,68 EURO (18 450 000 PLN) netto, powiększone o podatek od towarów i usług.

Planowany termin zakończenia robót do 30 października 2018 roku.

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

W pierwszym półroczu 2018 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

6 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 poprzedni rok obrotowy.

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 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. Emitent również finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji w celu spłacenia obligacji zapadających. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty i płynność każdego przedsięwzięcia oraz odpowiednio dostosowuje terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów.
c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe, Emitent finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. 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 lub obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, 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 lub przez Emitenta. 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. W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. 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. 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 oraz na płynność samego 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 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, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 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.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

11 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 w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2018 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	100 %
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	35 %

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%
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. [2]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o.	POLSKA	50%

[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.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu półrocznego udział kapitałowy Emitenta uległ istotnemu zwiększeniu w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. albowiem wzrósł on z 20 % do 35 %. W pozostałych spółkach celowych udział kapitałowy emitenta nie ulegał znaczącym zmianom.

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2018 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 35 %. Ten sam wzrost nastąpił w zakresie udziału w zysku przedmiotowej Spółki. Dodatkowo na dzień 30 czerwca 2018 r. Emitent poprzez swój podmiot zależny współkontrolował spółkę Dolne Miasto Sp z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 11.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2018 r.

14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2018 r. (25 maja 2018 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.	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10.000.000	9,56	9,56

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (25 września 2018 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
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10.000.000	9,56	9,56

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (25 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2018 rok (25 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 25.09.2018	Na dzień 25.05.2018
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	2.198.927	2.098.927
Piotr Litwiński*	95.000	95.000
Rafał Szczepański	3.087.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	3.087.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	1.223.061	1.223.061
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	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 dniu 28 lutego 2018 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej) o dokonanej przez niego transakcji zbycia 500.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 1 sierpnia br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego (Prezesa Zarządu), o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 100.000 sztuk akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 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.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poza transakcjami ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności, 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 byłaby znacząca (istotna) dla sytuacji finansowej Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.

Według najlepszej wiedzy Emitenta, poza ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2018 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 27 lipca 2018 r. spółka celowa Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK"), powołana do realizacji tzw. Kwartału Centralnego, czyli części biurowo – handlowej projektu zlokalizowanego przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie, będącego wspólnym projektem Emitenta oraz grupy Liebrecht&Wood (dalej „Projekt"), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank") aneks do umowy umowy kredytowej zawartej w dniu 10 listopada 2016 roku.

Przedmiotem aneksu jest podwyższenie wysokości kredytu, a w szczególności:

a) podwyższenie wysokości transzy budowlanej z kwoty 89.600.000,00 EUR do kwoty 101.000.000,00 EUR;
b) podwyższenie wysokości transzy inwestycyjnej z kwoty 98.000.000,00 EUR do kwoty 101.000.000,00 EUR;

W wyniku podwyższenia kwot kredytu dokonano także proporcjonalnego zwiększenia wartości zabezpieczeń rzeczowych i finansowych ustanowionych na zabezpieczenie spłaty kredytu. W szczególności zwiększono kwoty hipotek obciążających nieruchomości, na których realizowany jest Projekt oraz najwyższe sum zabezpieczenia zastawów obciążających zarówno składniki majątku CPK, jak i udziały w spółkach realizujących Projekt. Szczegółowe warunki zawartego aneksu nie odbiegają od standardów rynkowych.

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

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

a) Rozpoczęcie zawierania ostatecznych umów przenoszących własność sprzedanych lokali mieszkalnych w kolejnym etapie E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser;
b) Kontynuowanie procesu komercjalizacji projektu „Centrum Marszałkowska" i zawarcie wstępnej transakcji sprzedaży wspomnianego Projektu
c) Planowane oddanie do użytkowania poszczególnych etapów (budynków) w projekcie Centrum Praskie KONESER, realizowanym wspólnie z grupą Liebrecht & Wood i rozpoczęcie ich eksploatacji;
d) Kontynuacji sprzedaży apartamentów w projekcie Złota 44 i uzyskiwanie przez Emitenta przychodów z tego projektu;

Warszawa, dnia 25 września 2018 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 i jego Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, 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 25 września 2018 roku

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