☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2018

kwartał / rok

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2018 obejmujący okres od 2018-01-01 do 2018-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2018-11-23

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

02-566 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A (ulica) **2** (numer)

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsololidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	7 930	26 090	1 864	6 129
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 165	1 932	1 214	454
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 555	3 161	-601	743
IV. Zysk (strata) brutto	-9 650	-1 826	-2 269	-429
V. Zysk (strata) netto	-10 096	-2 650	-2 374	-623
VI. Aktywa razem	392 588	370 597	91 911	88 853
VII. Zobowiązania razem	197 662	165 091	46 276	39 582
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	110 161	92 709	25 790	22 228
IX. Kapitał własny akcjonariuszy Emitenta	184 317	194 897	43 151	46 728
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 246	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	0,44	0,47
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,10	-0,03	-0,02	-0,01
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 175	9 453	1 217	2221
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 882	-8 687	-678	-2 041
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 035	-4 754	-949	-1 117
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-1 742	-3 988	-410	-937
Wybrane dane dotczyące jednostkowego sprawozdnia finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	13 677	12 136	3 215	2 851
XIX. Koszt własny sprzedaży	-1 844	-2 978	-434	-700
XX. Wynik brutto na sprzedaży	11 833	9 158	2 782	2 151
XXI. Wynik na działalności operacyjnej	6 983	4 564	1 642	1 072
XXII. Wynik netto	-925	-5 283	-217	-1 241
XXIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):- podstawowy oraz rozwodniony	-0,01	-0,05	0,00	-0,01
XXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-869	5 148	-204	1 209

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-09-30
XXV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 692	1 403	398	330
XXVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 197	-5 071	281	-1 191
XXVII. Przepływy pieniężne netto	2 020	1 480	475	348
XXVIII. Aktywa razem	301 166	291 267	70 508	69 833
XXIX. Zobowiązania razem	143 298	132 065	33 548	31 663
XXX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	48 686	57 454	11 398	13 775
XXXI. Kapitał własny	157 868	159 202	36 959	38 170
XXXII. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 246	12 541
XXXIII. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
XXXIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,51	1,52	0,35	0,36

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2018 oraz na koniec 3 kwartału 2017 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2535 i 4,2566 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 września 2018 i 31 grudnia 2017 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2714 i 4,1709 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej dane te należy odpowiednio opisać.

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 09 20	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2018_09_30
Informacja_dodatkowa._Q3_2018.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2018

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-11-23	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2018-11-23	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2018-11-23	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2018-11-23	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development SA

ZA OKRES 01.01.2018 r. – 30.09.2018 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

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

.

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

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

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

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

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

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

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 września 2018 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 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 września 2018r. z pełnienia funkcji w składzie Rady Nadzorczej zrezygnował p. Jan Rościszewski

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4055

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

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

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2018	31.12.2017
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	pełna	100%	99,98%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	praw własności	35,00%	20,00%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	0%
Projekt Rybaki – Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	0%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	100,00%	99,90%

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

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

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

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

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

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

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	2018-09-30	2017-12-31
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**146%**	**157%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**50%**	**55%**

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone 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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2018									
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				-409			-409		-409
Przeniesienia							0		0
Podział zysku netto					**-19 359**	**19 359**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					-75		-75		-75
Suma dochodów całkowitych						-10 096	-10 096		-10 096
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 720**	**-73 905**	**-10 096**	**184 317**	**10 609**	**194 926**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017									
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				-151			-151		-151
Przeniesienia			-1 080	1 080					0
Podział zysku netto					**-5 224**	**5 224**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie					372		372		372
Suma dochodów całkowitych						-2 650	-2 650		-2 650
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 292**	**-53 905**	**-2 650**	**212 335**	**10 609**	**222 944**

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

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

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

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

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

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

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

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki — Rafał Szczepański

Piotr Litwiński — Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2018 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				-409			-409
Podział zysku netto			**-15 690**			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-925	-925
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 720**	**0**	**-925**	**157 868**
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2017 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				-151			-151
Przeniesienia			-1 080	1 080			0
Podział zysku netto			**-9 222**			**9 222**	0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						-5 283	-5 283
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 292**	**0**	**-5 283**	**169 772**

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

Michał Skotnicki Rafał Szczepański Piotr Litwiński Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

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

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

W odniesieniu do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" Grupa przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności zweryfikowano występowanie w umowach sprzedaży produktów (przede wszystkim mieszkań czy lokali usługowych) w poszczególnych segmentach działalności Grupy elementu 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 operacji 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 30.09.2018 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. W kontekście obligacji zapadających w lutym 2019 roku, Spółka bierze pod uwagę i będzie przygotowana zarówno na wariant emisji nowych obligacji w celu częściowego wykupu obligacji zapadających, jak też wariant ich spłaty, sfinansowany wpływami ze sprzedaży aktywów w finalizowanych obecnie projektach deweloperskich, w zależności również od sytuacji rynkowej

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

.

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

W przypadku wystąpienia sytuacji, która wskazuje na zmianę jednego lub kilku z powyżej wymienionych czynników sprawowania kontroli, Spółka weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami.
W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma 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.

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

VII. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

IX. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

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

X. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań

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

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

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

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

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

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

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

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[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***	***118***	***0***	***0***	***118***
- nabycia		0		118		0	118
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***28***	***28***
- zbycia						28	28
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2018	**0**	**66**	**52**	**1 545**	**23 975**	**0**	**25 638**
Umorzenie na dzień 01.01.2018		**15**	**23**	**920**	**0**	**0**	**958**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***8***	***149***		***0***	***157***
- amortyzacji		0	8	149			157
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.09.2018	**0**	**15**	**31**	**1 069**	**0**	**0**	**1 115**
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 30.09.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018	**0**	**51**	**21**	**476**	**23 975**	**0**	**24 523**

[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 – 30.09.2018 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

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

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
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

2018-09-30	2018-09-30	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 30.09.2018
S1	301	0	0	0	301
S2	0		114	0	114
S3	29 631		11 255	242	41 128
S4	87 061		1 846	327	89 234
S5	11 619		-8 050	0	3 569
S6	0		0	0	0
Razem	**128 612**	**0**	**5 165**	**569**	**134 346**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

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

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

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

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki przez Spółkę – zbiorczo:

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

Udzielone pożyczki przez Spółkę – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2018		**102 289**				
Serenus Sp. z o.o.	12 435	30 455	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 941	71 784	8,00%	8,00%	2018-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	30	50	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
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	2018-09-30	2017-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	171 064	160 223
Produkty gotowe	101	450
Zapasy brutto	**171 165**	**160 673**
Odpis aktualizujący stan zapasów	16 713	18 313
Zapasy netto	**154 452**	**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***	***52***	***3***	***0***	***55***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		52	3		55
- 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 30.09.2018 roku	**0**	**16 376**	**337**	**0**	**16 713**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Należności krótkoterminowe	**982**	**628**
- od jednostek powiazanych	236	144
- od pozostałych jednostek	746	484
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	183
Należności krótkoterminowe brutto	**1 166**	**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 30.09.2018 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 30.09.2018 r.	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2018 r.	**184**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2018 r.

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

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Spółki na 30.09.2018 r.

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2017-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2018-09-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do 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	2018-09-30	2017-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 995	2 364
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 577
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-639**	**-213**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

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

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2018-09-30	2017-12-31
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
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 30.09.2018, w tym:	**0**	**500**	**500**
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	500

XIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2018		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (**)	Koneser (***)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na zewnątrz			7	351	2 834	1 761	164	0	5 117
	Sprzedaż między segmentami			11	0	4 968	2 457	494	-5 321	2 609
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-8 050	11 369	1 846	0	0	0	0	0	5 165
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	270	0	126	9 559	783	-10 534	204
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-901**	**-2 247**	**-636**	**-925**	**-1 356**	**-4 029**	**-10 094**
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**72 760**	**105 144**	**6 023**	**301 166**	**67 352**	**-159 856**	**392 589**
Aktywa segmentu				72 760	105 144	6 023	301 166	67 352	-159 856	**392 589**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**55 022**	**87 104**	**3 114**	**143 298**	**24 595**	**-115 472**	**197 661**
Zobowiązania segmentu				55 022	87 104	3 114	143 298	24 595	-115 472	197 661
Zobowiązania nieprzypisane										0

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

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

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

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

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

2. Emisja dłużnych papierów wartościowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki

Rodzaj emisji/seria	2018-06-30	2017-12-31
Obligacje 1-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 30.09.2018 r.

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

(*) 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

XV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	91	160	0	0	2	37	2	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	975	1 069	0	0	387	383	2	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	179	179	0	0	70	64	5	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	422	422	3 372	3 523	168	159	2	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	84	84	0	0	51	0	22	0	1053	1925	777	170
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	27	27	0	0	34	2	8	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	615	615	0	0	489	245	2	4	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	35	35	0	0	10	5	7	2	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	5	5	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	12	12	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	13	8	0	0	5	12	1	4	0	0	0	0

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

Warunki transakcji z podmiotami 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 września 2018

Nie wystąpiły.

Informacja na temat transakcji między Juvenes Projekt Sp. z o.o. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 016	267	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	1 742	7 276	0	0	117	121	0	11	883	477	741	131
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	28	791	0	0	0	571	0	537	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	1 158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Informacja na temat transakcji między Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-12-31
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	489	1 467	0	377	0	0	0	0	0	1	0	0

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

Nie występują.

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

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

Wyszczególnienie	2018-09-30	2017-12-31
Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5.330 tys. zł.	0	5 330
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

XVIII. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

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

XIX. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2018-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**133 739**	**130 969**	**133 739**	**130 969**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	7 378	48	7 378	48	zobowiązania do terminu zapadalności
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 971	5 516	5 971	5 516	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	77 400	69 700	77 400	69 700	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	42 990	55 705	42 990	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	**5 639**	**9 557**	**5 639**	**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 września 2018.

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

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

XXI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 23 listopada 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny (śródroczny) został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (t. jedn. z dnia 17.10.2017, Dz. U. z 2017 r. poz. 1927),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2018 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:

    - na dzień 30 września 2018 roku: 4,2714
    - na dzień 31 grudnia 2017 roku: 4,1709

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:

    - za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku: 4,2535
    - za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku: 4,2566

II.	**OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA (W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI) ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ KONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – RÓWNIEŻ WSKAZANIE PRZYCZYNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI.**

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 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.	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-6)	Luksemburg	100 %
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%
Projekt Rybaki – Łańsk Sp. z o.o.	POLSKA	49%

[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 III kwartale 2018 roku w wyniku likwidacji Subfunduszu-5 Immobilia Fund nastąpiło przeniesienie ogółu praw i obowiązków należących dotychczas do tego subfunduszu na Emitenta (jako jedynego akcjonariusza i inwestora subfunduszu), a w następstwie Emitent stał się jedynym (bezpośrednim) komandytariuszem spółki Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.

III. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA

- **BBI Development S.A.**

  Skup akcji własnych

  Program Skupu Akcji został przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku, na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia 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 III kwartał 2018 r. Spółka nabyła 2.118.252 akcji własnych, stanowiących 2,02 % kapitału zakładowego.

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser"**

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 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.

- **Projekt „Centrum Marszałkowska"**

W dniu 3 sierpnia 2018 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Zarządzanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej: ,,Nowy Sezam") zawarła umowę najmu, na podstawie której Nowy Sezam zobowiązał się wynająć renomowanej firmie HAYS Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Najemca") powierzchnię biurową, miejsca parkingowe oraz powierzchnię pod logo Najemcy w budynku "Centrum Marszałkowska", który znajduje się w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134.

Na podstawie przedmiotowej Umowy Nowy Sezam zobowiązał się oddać w najem Najemcy pomieszczenia biurowe zlokalizowane w realizowanym budynku, odpowiednią powierzchnię wspólną budynku, a także siedem miejsc parkingowych oraz powierzchnię pod logo Najemcy na dachu budynku. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 2.305 m2, co stanowi dwa piętra powierzchni biurowej w budynku "Centrum Marszałkowska".

Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku "Centrum Marszałkowska". Okres najmu został oznaczony na 5 lat, począwszy od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w budynku.

Umowa przewiduje zwolnienia czynszowe i nakłady na adaptację powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych.

Ponadto umowa zawiera także szczegółowe postanowienia (nie odbiegające od warunków umownych powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie), dotyczące standardu wykończenia pomieszczeń, usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz Najemcy i opłat z ich tytułu, warunków utrzymania oraz naprawy pomieszczeń, kar umownych w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy itp.

W dniu 26 września 2018 roku spółka Nowy Sezam zawarła kolejną umowę najmu ze spółką z branży usług dla urządzeń mobilnych.

Na podstawie przedmiotowej umowy Nowy Sezam wynajęła łączną powierzchnię brutto ok. 1.525 m2 oraz sześć miejsc parkingowych, na okres sześciu lat począwszy od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w budynku, co planowane jest na II kwartał 2019 roku.

Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o podobnym standardzie i lokalizacji, umowa

przewiduje także zwolnienia czynszowe i nakłady na adaptację powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych, jak również standardowe postanowienia w przedmiocie kar umownych w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

- **Projekt „Dolne Miasto"**

W dniu 11 września 2018 roku Emitent powziął wiadomość, iż Biuro Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego w Gdańsku, działając na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, ogłosiło, że w postępowaniu o zawarcie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej w Dolnym Mieście w Gdańsku" za najkorzystniejszą spośród złożonych ofert uznano ofertę złożoną przez DOLNE MIASTO spółka z o.o. (Dolne Miasto).

Dolne Miasto jest podmiotem celowym powołanym przez podmiot z grupy BBI Development S.A., posiadający 50% udziałów i spółkę Doraco Nieruchomości Sp. z o.o z siedzibą w Gdańsku, posiadającą 50% udziałów.

Przedmiotowy projekt deweloperski ma charakter partnerstwa publiczno-prywatnego i przewiduje realizację w okresie 66 miesięcy od zawarcia umowy projektów komercyjnych obejmujących mieszkania i usługi na 16 terenach inwestycyjnych położonych w obrębie Dolnego Miasta w Gdańsku, przekazywanych przez Miasto w rozliczeniu za zrealizowane inwestycje celu publicznego, obejmujące obiekty kubaturowe, drogowe i związane z zagospodarowaniem terenów zieleni publicznej. Dla całości terenu objętego projektem obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego.

Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty pozwala wprawdzie spółce celowej na wstępne przyjęcie, iż umowa partnerstwa publiczno-prywatnego na realizację opisanej wyżej inwestycji zostanie zawarta, jednakże nie jest to zdarzenie pewne, gdyż zależy od wielu okoliczności, w tym m.in. od przebiegu procesu przetargowego i negocjacji z partnerem publicznym.

IV. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki lub zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Natomiast zdarzenia i czynniki typowe dla działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, zostały szczegółowo opisane **w punkcie III** powyżej.

V. WYBRANE DANE FINANSOWE, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIEŻ PRZELICZONE NA EURO) PRZEDSTAWIAJĄCE DANE NARASTAJĄCO ZA WSZYSTKIE PEŁNE KWARTAŁY DANEGO I POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO, A W PRZYPADKU BILANSU – NA KONIEC BIEŻĄCEGO KWARTAŁU I KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	stan na 30.09.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.	stan na 30.09.2018 r.	stan na 31.12.2017 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	392 588	370 597	91 911	88 853
Aktywa obrotowe	192 510	178 341	45 070	42 758
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 615	10 357	2 017	2 483
Kapitał własny, razem	205 190	205 506	48 756	49 271
Zobowiązania, razem	197 662	165 091	46 276	39 582
Zobowiązania długoterminowe	87 501	72 382	20 486	17 354
Zobowiązania krótkoterminowe	110 161	92 709	25 790	22 228
Liczba akcji (w szt.)	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w PLN/EUR)		1,96		0,47

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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	7 930	26 090	1 864	6 129
Koszt własny sprzedaży	-6 276	-15 222	- 1 475	-3 576
Wynik brutto na sprzedaży	1 654	10 868	389	2 553
Wynik na działalności operacyjnej	- 2 555	3 161	-601	743
Wynik netto	-10 096	-2 650	-2 374	-623
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN/EUR):	-0,10	-0,03	-0,02	-0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 175	9 453	1 217	2 221
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-2 882	-8 687	-678	-2 041
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-4 035	-4 754	-949	-1 117
Przepływy pieniężne netto	-1 742	-3 988	-410	-937

VI. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA I ODWRÓCENIU ODPISÓW Z TEGO TYTUŁU

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

VII. INFORMACJA O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH, RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH LUB INNYCH AKTYWÓW ORAZ ODWRÓCENIU TAKICH ODPISÓW.

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych (należności handlowych) zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 30. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują, odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych (udzielonych pożyczek) nie uległy zmianie.

VIII. INFORMACJA O UTWORZENIU, ZWIĘKSZENIU, WYKORZYSTANIU I ROZWIĄZANIU REZERW.

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 32.

IX. INFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 31.

X. INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

XI. INFORMACJE O ISTOTNYM ZOBOWIĄZANIU Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło istotne zobowiązanie z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne rozliczenie z tytułu spraw sądowych.

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

XIV. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca przedmiotowe zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

XV. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia polegające na niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub też na naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki.

XVI. INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) WYCENY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca żadna zmiana sposobu (metody) przedmiotowej wyceny instrumentów finansowych.

XVII. INFORMACJĘ DOTYCZĄCĄ ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 37.

XVIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW

W trzecim kwartale 2018 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

XIX. KWOTA I RODZAJ TRANSAKCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE TO TRANSAKCJE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTOLIWOŚĆ.

W kwartale sprawozdawczym nie miały miejsca nietypowe dla działalności Emitent lub Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

XX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

XXI. INFORMACJA DOTYCZĄCA WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

XXII. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.

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

XXIII.	WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2018 r. (25 września 2018 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2018 r. (23 listopada 2018 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

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

XXIV.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODRĘBNIE DLA KAŻDEJ Z OSÓB.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2018 r. (23.11.2018 r.) oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2018 r. (25.09.2018 r.), stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 23.11.2018	Na dzień 25.09.2018
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	3.548.927	2.298.927
Piotr Litwiński *	995.000	95.000
Rafał Szczepański	4.287.393	3.087.393
Krzysztof Tyszkiewicz	4.297.393	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) dodatkowo 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 1 sierpnia br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 200.000 (w dniu 30 i 31 lipca 2018 r.) sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.250.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Krzysztofa Tyszkiewicza, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.210.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Piotra Litwińskiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 900.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 3 października br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Rafała Szczepańskiego, o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 1.200.000 sztuk akcji Spółki.

XXV. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTSOCI SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTEPOWANIA, STRON WSZCZETEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA.

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2018 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jego jednostek zależnych.

XXVI. INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, Z WYJĄTKIEM TRANSAKCJI ZAWIERANYCH PRZEZ EMITENTA BĘDĄCEGO FUNDUSZEM Z PODMIOTEM POWIĄZANYM, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA.

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.
Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28 i 29 w odniesieniu do udzielonych pożyczek oraz str. 35 i 36 w odniesieniu do pozostałych transakcji.

XXVII. INFORMACJA O UDZIELENIU PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA.

W trzecim kwartale 2018 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

XXVIII. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA.

W ocenie Emitenta brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

XXIX. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

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

a) Rozpoczęcie przenoszenia własności sprzedanych lokali mieszkalnych w kolejnym etapie E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser;
b) Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska" oraz umów jej towarzyszącym, zawartych 22 listopada 2018 roku;
c) Awansowanie komercjalizacji projektu Centrum Praskie KONESER, realizowanego wspólnie z grupą Liebrecht & Wood i rozpoczęcie jego eksploatacji;
d) Kontynuacji sprzedaży apartamentów w projekcie Złota 44 i uzyskiwanie przez Emitenta przychodów z tego projektu;

XXX. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA.

W dniu 22 listopada 2018 r. spółka celowa Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający"), będąca podmiotem współkontrolowanym Emitenta (35%-owy udział w Sprzedającym) oraz SPOŁEM Warszawskiej Spółdzielni Spożywców Śródmieście (65%-owy udział w Sprzedającym), a także spółka celowa kontrolowana przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1") zawarły pakiet umów w zakresie przedwstępnej sprzedaży projektu biurowo-handlowego Centrum Marszałkowska, położonego u zbiegu ul. Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie, (zwanych dalej łącznie „Umowa Przedwstępna").

Warunkiem wejścia w życie Umowy Przedwstępnej jest zgoda Banku PEKAO S.A. jako banku finansującego Sprzedającego na zawarcie i wykonanie Umowy Przedwstępnej. Umowa sprzedaży (jaka ma zostać zawarta w wykonaniu Umowy Przedwstępnej) obejmuje sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku Centrum Marszałkowska, wraz z wszystkimi przynależnościami budynku, oraz przeniesieniem praw i obowiązków z wszelkich umów najmu, a także wszelkich składników materialnych i niematerialnych związanych z budynkiem.

Nabywcą jest podmiot celowy z grupy Liebrecht & Wood. Zgodnie z warunkami Umowy Przedwstępnej strony będą dążyć do tego, aby dokonać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży („Umowa Przyrzeczona") w lutym 2019 r., jednak nie później niż do końca maja 2019 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej zostało uzależnione od spełnienia się szeregu warunków. Warunkami tymi są w szczególności: wydanie przez właściwy organ interpretacji podatkowych dotyczących sposobu opodatkowania przedmiotowej transakcji, wystawienie świadectwa płatności końcowej i uregulowanie wszelkich zobowiązań Sprzedającego wobec generalnego wykonawcy oraz zdeponowanie wymaganej kwoty ceny na rachunku zastrzeżonym przez Kupującego.

Łączny planowany przepływ zrealizowany przez spółki z grupy Emitenta z tytułu przedmiotowej transakcji (z uwzględnieniem dotychczas zrealizowanych, w tym wycofanych ze spółki celowej pożyczek i zwrotu wypłaconych zaliczek) sięgnie ok 72 mln zł, z korektą o ewentualne koszty umowy master lease, o której mowa niżej. Cena sprzedaży uwzględnia zadłużenie kredytowe Sprzedającego, które zostanie spłacone z ceny. Z uwzględnieniem wstępnie planowanego zadłużenia kredytowego z tytułu kredytu budowlanego, cena po pomniejszeniu o wspomniane zadłużenie wyniesie 29,52 mln EUR (powiększone o podatek VAT), skorygowana o ewentualne koszty związane z umową master lease, o której mowa poniżej. Spółka celowa Emitenta zaciągnie pożyczki od spółki z grupy Liebrecht & Wood w wysokości od 9 do 12 mln EUR. Strony dopuściły w Przedwstępnej Umowie Sprzedaży rozliczenie części ceny sprzedaży poprzez zaliczenie na jej poczet zaciągniętych pożyczek.

Przedwstępna Umowa zawiera również szczegółowe postanowienia w zakresie powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej, w szczególności określa zawarcie przez Sprzedającego umowy master lease na całość powierzchni niewynajętych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej oraz postanowienia w zakresie zatrzymania poszczególnych komponentów ceny przeznaczonych na wykonanie prac adaptacyjnych i inne koszty związane z niewynajętymi powierzchniami, których szczegółowe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych powszechnie stosowanych przy zbliżonych transakcjach.

Przedmiotowa Umowa Przedwstępna wpłynie na przyśpieszenie planowanych wpływów Emitenta oraz pozytywnie przełoży się na płynność Grupy.

Warszawa, 23 listopada 2018 roku

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