☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2019

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 1 kwartał roku obrotowego 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2019-05-28

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	
	1 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	2 143	4 234	499	1 013
II. Koszt własny sprzedaży	-1 634	-2 778	-380	-665
III. Wynik brutto na sprzedaży	509	1 456	118	348
IV. Wynik na działalności operacyjnej	-65	2 082	-15	498
V. Wynik netto	-3 435	-316	-799	-76
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN/EUR):				
VI. - podstawowy oraz rozwodniony	-0,03	0,00	-0,01	0,00
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-1 055	6 370	-245	1 525
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-67	-192	-16	-46
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-4 482	-4 360	-1 043	-1 043
X. Przepływy pieniężne netto	-5 604	1 818	-1 304	435
XI. Aktywa, razem	419 681	425 667	97 600	98 962
XII. Aktywa obrotowe	205 760	213 366	47 851	49 605
XIII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 769	8 373	644	1 947
XIV. Kapitał własny, razem	183 356	187 065	42 641	43 490
XV. Zobowiązania, razem	236 325	238 602	54 959	55 472
XVI. Zobowiązania długoterminowe	68 806	91 131	16 001	21 187
XVII. Zobowiązania krótkoterminowe	167 519	147 471	38 958	34 285
XVIII. Liczba akcji (w szt.)	101 979 392	101 979 392	101 979 392	101 979 392
XIX. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	1,80	1,83	0,42	0,43
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
XX. Przychody operacyjne	998	1 494	232	358
XXI. Koszt własny sprzedaży	-273	-695	-64	-166
XXII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 004	-920	-234	-220
XXIII. Zysk (strata) brutto	-5 542	-1 752	-1 289	-419
XXIV. Zysk (strata) netto	-5 874	-2 362	-1 367	-565

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31
XXV. Aktywa razem	267 022	288 932	62 079	67 193
XXVI. Zobowiązania razem	124 164	139 926	28 867	32 541
XXVII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	62 433	56 297	14 515	13 092
XXVIII. Kapitał własny	142 858	149 006	33 213	34 653
XXIX. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 161	12 165
XXX. Liczba udziałów/akcji w sztukach	101 979 392	101 979 392	101 979 392	101 979 392
XXXI. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,38	1,46	0,33	0,34
XXXII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,06	-0,02	-0,01	-0,01
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 860	1 374	898	329
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 609	-759	3 167	-182
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-18 930	-388	-4 405	-93

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2019 oraz na koniec 1 kwartału 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2978 i 4,1784 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 31 marca 2019 i 31 grudnia 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3013 i 4,3000 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
GK BBID 2019_03_31.pdf	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2019_03_31
Informacja_dodatkowa_Q1_2019.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2019

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-05-28	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2019-05-28	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2019-05-28	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2019-05-28	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

NA 31 MARCA 2019 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

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

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

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

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

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

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	
	- Działalność holdingów finansowych
	- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
	- Pozostała finansowa działalność usługowa
	- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
	-
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. Czas trwania Grupy Kapitałowej:

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

III. Okresy prezentowane

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

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.03.2019 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej:

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

VI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej

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

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

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej

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

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

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

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
trzy miesiące zakończone 31.03.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-274			-274
Podział zysku netto					-9 542	9 542	0
Suma dochodów całkowitych						-5 874	-5 874
Kapitał własny na dzień 31.03.2019 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 201**	**-9 542**	**-5 874**	**142 858**
trzy miesiące zakończone 31.03.2018 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
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0			0
Podział zysku netto					-15 690	15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-2 362	-2 362
Kapitał własny na dzień 31.03.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**-15 690**	**-2 362**	**156 840**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Oświadczenie o zgodności.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującymi na dzień 31 marca 2019.

II. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.03.2019 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Przyjęte zasady rachunkowości:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, opublikowanego w dniu 28 kwietnia 2019 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019

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

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

a) KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego

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

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

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

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

d) Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze

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

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

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

e) MSSF 16 „Leasing".

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

Zastosowanie MSSF Leasing po raz pierwszy.

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

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania zostało ujęte w pozycji „Wartości niematerialne i prawne"; zobowiązanie do dokonania płatności z tytułu leasingu zostało ujęte w podziale na część długo i krótkoterminową w pozycji zobowiązań finansowych.
Ujęcie zobowiązania do dokonania płatności z tytułu leasingu w pozycji zobowiązań finansowych nie wpłynęło istotnie na wysokość wskaźników finansowych (tzw. „kowenantów") wynikających z warunków wyemitowanych przez jednostkę dominującą obligacji.

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

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

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

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

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

- Zmiany odniesień do Założeń Koncepcyjnych w MSSF

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

.

V. Zasady konsolidacji

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

Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w ogólnej liczbie głosów (w %)	
		31.03.2019	31.12.2018
BBI Development S.A.	n/d	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	praw własności	34,95%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k	praw własności	35%	35%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (**)	praw własności	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o. (**)	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o. (**)	praw własności	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. (**)	praw własności	49%	49%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	100%	100%

(*) jednostka kontrolowana poprzez fundusz Immobila Fund SIF SICAV
(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2019 wskazane inwestycje są wykazywane w pozostałych aktywach finansowych
(***) konsolidacji podlegają spółki należące do funduszu Immobilia Fund SIF SICAV

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

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

.

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

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

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

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2018	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2019
MTP Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	301		0	0	301
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	1		1	0	2
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	46 263		887	19	47 169
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	89 015		1 966	0	90 981
NPU Sp. z o.o. S.K.A	3 582		-11	0	3 571
PW Sp. z o.o. Sp.k.	0		0	0	0
Razem	**139 162**	**0**	**2 843**	**19**	**142 024**

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

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

Informacja o emisji i wykupie dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie (spółka celowa Realty 2 Management Sp. z o.o.)

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

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

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2019

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2019

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
Supersam Sp. z o.o.	3 000	3 573	8,00%	2019-05-31	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	173	177	2,00%	2019-04-16	brak
CM 1 Sezam Sp. z o.o. (3 umowy łącznie)	51 578	52 886	10,00%	019-12-31 (**)	zastaw cywilny, zastaw rejestrowy i poręczenie
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	8 400	8 731	5,00%	2020-12-31	brak
RAZEM	**63 151**	**65 367**			
	w tym:				
	długoterminowe	56 636			
	krótkoterminowe	8 731			

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**41 490**	**41 786**	**41 490**	**41 786**	
- pożyczki udzielone	9 794	10 090	9 794	10 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte oblitqacje	1 100	1 100	1 100	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	13 501	13 501	13 501	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- zaliczki na poczet nabycia akcji	17 095	17 095	17 095	17 095	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**50 276**	**49 184**	**50 276**	**49 184**	
- pożyczki udzielone	49 081	47 845	49 081	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	1 195	1 339	1 195	1 339	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężе i ich ekwiwalenty	**2 769**	**8 373**	**2 769**	**8 373**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	2 708	8 313	2 708	8 313	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- ekwiwalenty środków pieniężnych	61	60	61	60	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych:

Odroczony podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

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

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

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

Informacja na temat zmiany stanu rezerw i odpisów aktualizujących

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

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

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

- Bez zmian

Informacja na temat transakcji między BBI Development S.A. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	2	2	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	10	40	0	0	4	4	2	2	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	325	325	0	0	389	389	2	2	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	60	59	0	0	136	133	71	68	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	141	141	1 148	1 104	164	163	2	2	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	28	28	0	0	51	14	37	0	0	0	219	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	9	9	0	0	11	45	6	41	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	220	205	0	0	269	282	15	2	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	12	0	0	0	19	0	17	0	0	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	4	4	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	4	4	2	1	0	0	0	0

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	679	0	0	81	81	81	81	304	291	676	682
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	110	841	0	0	126	67	117	0	0	0	0	0

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	0	489	0	0	295	295	295	0	0	0	0	0
Immobilia Fund	0	0	446	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Informacja na temat transakcji wzajemnych między Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k. a podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-12-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-12-31
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0		0

Wszystkie powyżej wymienione transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Informacja na temat pożyczek udzielonych przez Grupę

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2019		**58 874**				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	18 617	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	5 700	6 312	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	2 875	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 082	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	235	243	WiBOR6M + marża	7,78%	2019-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	277	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	51	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

Warszawa, dnia 28 maja 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2019 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 pierwszy kwartał 2019 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 31 marca 2019 roku: 4,3013
   - na dzień 31 grudnia 2018 roku: 4,3000

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 31 marca 2019 roku: 4,2978
   - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku: 4,1784

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, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 marca 2019 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.	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 pierwszym kwartale 2019 nie dochodziło do istotnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta. Nie zlikwidowano, nie zbyto dotychczasowych spółek celowych.

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.

Spółka na rachunku własnym posiada obecnie łącznie 2.636.258 akcji własnych, stanowiących 2,52 % kapitału zakładowego i uprawniających do 2.636.258 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 2,52 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W I kwartale 2019 r. Emitent nabył 396.392 sztuk akcji własnych.

- **Projekt „Rybaki- Łańsk”**

  W dniu 5 marca 2019 roku spółka zależna Emitenta (tj. Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. k. – dalej: „PD4”) zawarła z Archidiecezją Warmińską (dalej: „Archidiecezja”) oraz spółką Rybaki-Łańsk sp. z o.o. (jako komplementariuszem) umowę spółki komandytowej, powołanej do realizacji projektu Rybaki-Łańsk na terenie gminy Stawiguda (województwo warmińsko-mazurskie) – dalej: „Spółka”. Zawiązanie Spółki nastąpiło w myśl postanowień przedwstępnej umowy inwestycyjnej z dnia 29 maja 2018 roku.

  Umowa Spółki przewiduje, iż łączna wartość wszystkich wkładów, jakie będą w przyszłości do niej wnoszone wyniesie 32.162.630,00 PLN, z czego PD4 zobowiązała się wnieść wkład pieniężny w wysokości 15 mln PLN, zaś Archidiecezja zobowiązała się wnieść aport w postaci dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 15,5 ha oraz wartości 17.161.430,00 PLN. Umowa przewiduje ponadto, że wkład PD4 będzie wnoszony w ratach, stosownie do bieżących potrzeb inwestycyjnych, a może być wnoszony także w drodze potrąceń wierzytelności przysługujących PD4 wobec Spółki z tytułu świadczonych przez PD4 na rzecz Spółki usług. Z kolei wkład niepieniężny Archidiecezji winien zostać wniesiony do Spółki po spełnieniu się dwóch warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych) umożliwiających wniesienie nieruchomości do Spółki, które to warunki wynikają ze specyfiki obrotu ziemią rolną oraz z konieczności uzyskania stosownych zgód władz kościelnych (tzw. zgód alienacyjnych).

  Umowa Spółki przewiduje, iż docelowo (a więc po wniesieniu do Spółki nieruchomości) udział w zysku komandytariuszy kształtować się będzie w następujący sposób: 50,99 % - Archidiecezja; 48,99 % - PD4.

  Jednocześnie PD4 oraz Archidiecezja dokonały zmian w Przedwstępnej Umowie Inwestycyjnej polegających przede wszystkim na oznaczeniu nowego, zakładanego terminu zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej. Zmiany te jednak nie mają istotnego znaczenia dla przedmiotu inwestycji i wcześniejszych zamierzeń Stron.

- **Projekt „Centrum Marszałkowska”**

  W dniu 12 lutego 2019 roku Nowy Sezam sp.k. zawarła ze spółką Warsaw Marszałkowska Centre spółka z o.o. (dalej: „Najemca”) aneks do istotnej umowy najmu z dnia 21 grudnia 2017 roku na powierzchnie biurową oraz miejsca parkingowe w budynku „Centrum Marszałkowska” w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dalej: „Budynek CM”).

  Na mocy powyższego aneksu Strony postanowiły przede wszystkim, iż powierzchnia będąca przedmiotem najmu zostanie zwiększona o dodatkową powierzchnię znajdującą się na 3. piętrze Budynku CM wynoszącą 1817,94 m kw. (netto). Ponadto Strony zwiększyły liczbę wynajmowanych Najemcy miejsc parkingowych.

  Wysokość miesięcznego czynszu najmu nie uległa zmianom i nie odbiega on od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego budynku „Centrum Marszałkowska”.

  Okres najmu dla powierzchni biurowej znajdującej się na 1 i 2 piętrze Budynku CM został oznaczony na 15 lat, począwszy od daty rozpoczęcia przez Najemcę działalności na powierzchni będącej dotychczas przedmiotem Umowy Najmu, co nastąpiło już 19 listopada 2018 roku, natomiast okres najmu dla powierzchni biurowej znajdującej się na 3 piętrze Budynku CM rozpoczyna się w kwietniu 2019 roku i kończy się wraz z okresem najmu dla powierzchni będącej dotychczas przedmiotem Umowy Najmu. Najemca zachował swe prawo do wypowiedzenia Umowy Najmu po 7 latach i 6 miesiącach okresu najmu, przy czym warunkiem skorzystania z tego uprawnienia jest złożenie przez Najemcę stosownego oświadczenia (nie później niż do końca czwartego roku okresu najmu) oraz zapłata na rzecz Nowego Sezamu określonej kwoty.

  Także w stosunku do dodatkowej powierzchni najmu Najemcy przyznano zwolnienia czynszowe oraz nakłady na adaptację tej powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych. Transakcja jest szerzej opisana w pkt 4.1.3 niniejszego Sprawozdania.

W dniu 4 marca 2019 r. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zawarcie przez spółkę celową należącą do Grupy Kapitałowej BBI Development, tj. przez Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.) umowy sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska" oraz na sprzedaż/przeniesienie na nabywcę wszelkich praw związanych z tą nieruchomością. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego transakcja nie została sfinalizowana.

- **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.

Wprawdzie ofertę Dolnego Miasta uznano za najkorzystniejszą, to jednak w dniu 3 kwietnia 2019 r. Dolne Miasto ostatecznie nie zdecydowało się na przedłużenie terminu związania złożoną przez siebie ofertą i na kontynuowanie rozmów z Miastem Gdańsk w sprawie zawarcia umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, z uwagi na negatywny wynik przeprowadzonych analiz ryzyk ekonomicznych i prawnych związanych z realizacją projektu.

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

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

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

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

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. 22.

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 (w tym należności handlowych) zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 22. 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. 22.

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. 21.

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. 22.

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

W dniu 1 lutego 2019 roku Emitent dokonał częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji serii BBI0220, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200182 oraz będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst).

Emitent dokonał spłaty nominału w wysokości 10.600.000,00 PLN, co odpowiada 20% łącznej pierwotnej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii BBI0220.
Jednocześnie Emitent dokonał spłaty odsetek należnych od przedmiotowych obligacji za zakończony okres odsetkowy.

W dniu 22 lutego 2019 r. Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0219. Łączna wartość nominalna wszystkich wykupionych obligacji wyniosła 22.000.000,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych).
Wykupione obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji przedmiotowych Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2015 poz. 238). W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.
Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2019 roku.

W dniu 22 lutego 2019 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji obligacji oraz przydziału 15.000 nowych, trzyletnich obligacji oznaczonych serią BBI0222 o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 PLN. Wielkość emisji: 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0222. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2022 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia (refinansowanie części zapadających w lutym 2019 r. obligacji Emitenta o serii BBI0219).

Przedmiotowe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN: PLNFI1200208.

W dniu 30 kwietnia br. na podstawie uchwał Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie oraz BondSpot S.A. obligacje serii BBI0222 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

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 rocznego za rok 2018 (tj. 29 kwietnia 2019 roku) 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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2019 r. (28 maja 2019 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 I kwartał 2019 r. (28.05.2019 r.) oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2018 r. (29.04.2019 r.), stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 28.05.2019	Na dzień 29.04.2019
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	3.978.238	3.978.238
Piotr Litwiński *	995.000	995.000
Rafał Szczepański	4.287.393	4.287.393
Krzysztof Tyszkiewicz	4.297.393	4.297.393
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.*

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 I kwartał 2019 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej 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. 25 w odniesieniu do udzielonych pożyczek oraz str. 23 i 24 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 pierwszym kwartale 2019 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 I 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) zakończenie procesu sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska" oraz dalsze całkowite zakończenie komercjalizacji wspomnianego przedsięwzięcia i adaptacji wszystkich wynajętych pomieszczeń dla potrzeb najemców);
b) rozpoczęcie procesu przenoszenia własności sprzedanych lokali w ramach mieszkaniowej części projektu Centrum Praskie Koneser (tzw. etapy E1/E3)
c) dokończenie komercjalizacji i osiągnięcie stabilnego poziomu przychodów z części biurowo – handlowej projektu „Centrum Praskie Koneser" oraz działania w celu przygotowania projektu do sprzedaży;
d) kontynuację sprzedaży pozostałych apartamentów w projekcie Złota 44 i wycofywanie środków z tego przedsięwzięcia;
e) kontynuację prac projektowych w ramach projektu „Roma Tower", prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego oraz działań związanych z pozyskaniem finansowania zewnętrznego dla pierwszego etapu realizacji 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.

Po dniu bilansowym, a do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Warszawa, 28 maja 2019 roku

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