



# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**BBI Development S.A.**

**ZA ROK 2017**

## INFORMACJE OGÓLNE

### I. Dane jednostki:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa:                             | BBI Development S.A. (dalej: Spółka)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Forma prawna:                      | Spółka akcyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Siedziba:                          | ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kraj rejestracji:                  | Polska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Podstawowy przedmiot działalności: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li></ul> |
| Organ prowadzący rejestr:          | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Numer statystyczny REGON:          | 010956222                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Numer KRS:                         | 000033065                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

### III. Okresy prezentowane

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

### IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2017 r.:

#### Zarząd:

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

#### Rada Nadzorcza:

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

#### Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 nie było zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

### V. Firma audytorska:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa  
ul. Orzycka 6 lok. 1b  
02-695 Warszawa

## **VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):**

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza  
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

## **VII. Banki:**

Alior Bank SA  
Raiffeisen Bank Polska SA

## **VIII. Notowania na rynku regulowanym:**

### **1. Informacje ogólne:**

|                       |                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Giełda:</b>        | <b>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</b><br>ul. Książęca 4<br>00-498 Warszawa |
| <b>Symbol na GPW:</b> | BBD                                                                                        |
| <b>Sektor na GPW:</b> | Deweloperzy                                                                                |

### **2. System depozytowo – rozliczeniowy:**

**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**  
ul. Książęca 4  
00-498 Warszawa

### **3. Kontakty z inwestorami:**

**CC Group Sp. z o.o.**  
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa  
WWW.ccgroup.com.pl

## **IX. Oświadczenie Zarządu**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/VIII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

## **X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 kwietnia 2018 roku.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.**

**Rachunek zysków i strat**

| Rachunek zysków i strat                                                       | nota | za okres 01.01.2017 -<br>31.12.2017 | za okres 01.01.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Przychody operacyjne, w tym:</b>                                           | 1,2  | <b>12 663</b>                       | <b>11 182</b>                       |
| Zarządzanie projektami                                                        |      | 9 549                               | 6 431                               |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                                        |      | 3 341                               | 3 645                               |
| Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji                    |      | -227                                | 985                                 |
| Przychody z dywidend i udziału w zyskach                                      |      | 0                                   | 121                                 |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                                 | 2,3  | <b>-3 803</b>                       | <b>-4 406</b>                       |
| <b>Wynik brutto na sprzedaży</b>                                              |      | <b>8 860</b>                        | <b>6 776</b>                        |
| Koszty sprzedaży                                                              | 2,3  | -143                                | -246                                |
| Koszty ogólnego zarządu                                                       | 2,3  | -6 185                              | -5 074                              |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                | 4    | 113                                 | 33                                  |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                   | 4    | -92                                 | -13                                 |
| <b>Wynik na działalności operacyjnej</b>                                      |      | <b>2 553</b>                        | <b>1 476</b>                        |
| Przychody finansowe                                                           | 5    | 49                                  | 6                                   |
| Koszty finansowe                                                              | 5    | -17 502                             | -9 450                              |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                     |      | <b>-14 900</b>                      | <b>-7 968</b>                       |
| Podatek dochodowy                                                             | 6    | -790                                | -1 254                              |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                       |      | <b>-15 690</b>                      | <b>-9 222</b>                       |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>                               | 7    |                                     |                                     |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                    |      | <b>-15 690</b>                      | <b>-9 222</b>                       |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>                              | 8    |                                     |                                     |
| Podstawowy za okres obrotowy                                                  |      | -0,15                               | -0,09                               |
| Rozwodniony za okres obrotowy                                                 |      | -0,15                               | -0,09                               |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b> | 8    |                                     |                                     |
| Podstawowy za okres obrotowy                                                  |      | -0,15                               | -0,09                               |
| Rozwodniony za okres obrotowy                                                 |      | -0,15                               | -0,09                               |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>   |      | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>                         |

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|                                                                                                           | NOTA         | za okres 01.01.2017 -<br>31.12.2017 | za okres 01.01.2016 -<br>31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                                |              | <b>-15 690</b>                      | <b>-9 222</b>                       |
| Zmiany w nadwyżce z przeszacowania                                                                        |              |                                     |                                     |
| Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży             |              |                                     |                                     |
| Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych |              |                                     |                                     |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych                                 |              |                                     |                                     |
| Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów                                  |              |                                     |                                     |
| <b>Suma dochodów całkowitych</b>                                                                          | <b>10,11</b> | <b>-15 690</b>                      | <b>-9 222</b>                       |

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

| <b>AKTYWA</b>                                         | <b>nota</b> | <b>stan na 31.12.2017 r.</b> | <b>stan na 31.12.2016 r.</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  |             | <b>246 830</b>               | <b>257 828</b>               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                | 12          | 469                          | 363                          |
| Wartości niematerialne                                | 13          | 572                          | 624                          |
| Nieruchomości inwestycyjne                            | 14          | 182                          | 182                          |
| Inwestycje w jednostkach podporządkowanych            | 15          | 174 048                      | 180 724                      |
| Pozostałe aktywa finansowe                            | 19          | 71 559                       | 75 935                       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                |             | <b>44 437</b>                | <b>41 044</b>                |
| Zapasy                                                | 20,21       | 0                            | 0                            |
| Należności handlowe                                   | 22          | 1 352                        | 1 245                        |
| Pozostałe należności                                  | 23          | 2 052                        | 5 075                        |
| Pozostałe aktywa finansowe                            | 19          | 39 759                       | 33 027                       |
| Rozliczenia międzyokresowe                            | 24          | 851                          | 834                          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                    | 25          | 423                          | 863                          |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 7           | 0                            | 0                            |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                   |             | <b>291 267</b>               | <b>298 872</b>               |

| <b>PASYWA</b>                                               | <b>NOTA</b> | <b>stan na 31.12.2017 r.</b> | <b>stan na 31.12.2016 r.</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                       |             | <b>159 202</b>               | <b>175 206</b>               |
| Kapitał zakładowy                                           | 26          | 52 308                       | 52 308                       |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 27,29       | 48 254                       | 48 254                       |
| Akcje własne                                                | 28,29       | -871                         | -557                         |
| Pozostałe kapitały zapasowe                                 | 29          | 71 201                       | 81 503                       |
| Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych                 | 29          | 4 000                        | 2 920                        |
| Niepodzielony wynik finansowy                               | 30          | 0                            | 0                            |
| Wynik finansowy bieżącego okresu                            |             | -15 690                      | -9 222                       |
| <b>Zobowiązanie długoterminowe</b>                          |             | <b>74 611</b>                | <b>61 092</b>                |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                            | 32          | 69 729                       | 57 000                       |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego            | 6           | 4 882                        | 4 092                        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                         |             | <b>57 454</b>                | <b>62 574</b>                |
| Kredyty i pożyczki                                          | 31          | 11 940                       | 2 512                        |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                            | 32          | 43 361                       | 56 102                       |
| Zobowiązania handlowe                                       | 34          | 1 096                        | 3 022                        |
| Pozostałe zobowiązania                                      | 35          | 305                          | 300                          |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów                       | 39          | 189                          | 252                          |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                 | 40          | 492                          | 288                          |
| Pozostałe rezerwy                                           | 41          | 71                           | 98                           |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                         |             | <b>291 267</b>               | <b>298 872</b>               |

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

|                                                                           | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy<br>ze sprzedaży akcji<br>powyżej ceny<br>nominalnej | Pozostałe kapitały | Kapitał rezerwowy<br>na nabycie akcji<br>własnych | Niepodzielony<br>wynik finansowy | Wynik finansowy<br>bieżącego okresu | Kapitał<br>własny ogółem |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017 r.</b>                      |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  |                                     |                          |
| <b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017 r.</b>                              | 52 308            | 48 254                                                                | 81 503             | 2 363                                             | 0                                | -9 222                              | 175 206                  |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                                     |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  |                                     | 0                        |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>                                        | 52 308            | 48 254                                                                | 81 503             | 2 363                                             | 0                                | -9 222                              | 175 206                  |
| Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych |                   |                                                                       | -1 080             | 1 080                                             |                                  |                                     | 0                        |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia                                   |                   |                                                                       |                    | -314                                              |                                  |                                     | -314                     |
| Podział zysku netto                                                       |                   |                                                                       | -9 222             |                                                   |                                  | 9 222                               | 0                        |
| Suma dochodów całkowitych                                                 |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  | -15 690                             | -15 690                  |
| <b>Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.</b>                              | 52 308            | 48 254                                                                | 71 201             | 3 129                                             | 0                                | -15 690                             | 159 202                  |
| <b>dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2016 r.</b>                      |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  |                                     |                          |
| <b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.</b>                              | 52 308            | 48 254                                                                | 51 539             | 2 720                                             | 0                                | 29 964                              | 184 785                  |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości                                     |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  |                                     | 0                        |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>                                        | 52 308            | 48 254                                                                | 51 539             | 2 720                                             | 0                                | 29 964                              | 184 785                  |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia                                   |                   |                                                                       |                    | -357                                              |                                  |                                     | -357                     |
| Podział zysku netto                                                       |                   |                                                                       | 29 964             |                                                   |                                  | -29 964                             | 0                        |
| Suma dochodów całkowitych                                                 |                   |                                                                       |                    |                                                   |                                  | -9 222                              | -9 222                   |
| <b>Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.</b>                              | 52 308            | 48 254                                                                | 81 503             | 2 363                                             | 0                                | -9 222                              | 175 206                  |

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:  
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia**

|                                                                   | za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2017 | za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>                                     |                                                     |                                                     |
| Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia                   | -3 036                                              | -3 445                                              |
| Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44                   | -1 151                                              | -2 134                                              |
| Otrzymane należności                                              | 11 543                                              | 8 230                                               |
| Odsetki otrzymane z bieżącej działalności                         | 9                                                   | 6                                                   |
| Odsetki otrzymane od pożyczek                                     | 1 281                                               | 0                                                   |
| Udzielone pożyczki                                                | -5 258                                              | -7 050                                              |
| Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek                               | 4 720                                               | 0                                                   |
| Wpływy ze zwrotu VAT                                              | -561                                                | -116                                                |
| Wynajem powierzchni biurowej                                      | -984                                                | -777                                                |
| Audyt, doradztwo podatkowe i prawne                               | -839                                                | -428                                                |
| Pozostałe przepływy                                               | -2 492                                              | -3 238                                              |
| <b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>                         | <b>3 232</b>                                        | <b>-8 952</b>                                       |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony                          | 0                                                   | 0                                                   |
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>    | <b>3 232</b>                                        | <b>-8 952</b>                                       |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>                                   |                                                     |                                                     |
| <b>Wpływy</b>                                                     | <b>6 000</b>                                        | <b>0</b>                                            |
| Inne wpływy inwestycyjne                                          | 6 000                                               | 0                                                   |
| <b>Wydatki</b>                                                    | <b>5 460</b>                                        | <b>14 217</b>                                       |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 365                                                 | 116                                                 |
| Wydatki na aktywa finansowe                                       | 5 095                                               | 14 101                                              |
| <b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>540</b>                                          | <b>-14 217</b>                                      |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>                                      |                                                     |                                                     |
| <b>Wpływy</b>                                                     | <b>44 962</b>                                       | <b>57 341</b>                                       |
| Kredyty i pożyczki                                                | 10 024                                              | 35 341                                              |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                            | 34 938                                              | 22 000                                              |
| <b>Wydatki</b>                                                    | <b>49 174</b>                                       | <b>34 216</b>                                       |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych                                 | 314                                                 | 357                                                 |
| Splaty kredytów i pożyczek                                        | 5 393                                               | 3 327                                               |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                             | 34 938                                              | 22 000                                              |
| Odsetki                                                           | 8 115                                               | 8 223                                               |
| Inne wydatki finansowe                                            | 414                                                 | 309                                                 |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>     | <b>-4 212</b>                                       | <b>23 125</b>                                       |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>                         | <b>-440</b>                                         | <b>-44</b>                                          |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>       | <b>-440</b>                                         | <b>-44</b>                                          |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych      | 4                                                   | 0                                                   |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                     | <b>863</b>                                          | <b>907</b>                                          |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>                       | <b>423</b>                                          | <b>863</b>                                          |

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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

## INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, 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.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

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

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

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

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

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

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

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

Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7

Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne

Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

ii. *Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

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

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

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

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

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

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

- i) Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogącą skutkować ujemną rekompensatą mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

- a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku      Standard ten został opublikowany w

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.** **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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

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

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

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczone” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- b) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku  
MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

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

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

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony  
Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.
- d) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku  
Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.
- e) 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.
- f) Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

- g) Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:
    - a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
    - b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.
  - Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
  - Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.
- h) Zmiany dotyczące MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

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.”

### **Spółka przeprowadziła analizę wpływu zmian w MSSF 9 i MSSF 15 na sprawozdanie finansowe**

W odniesieniu do MSSF9:

24 lipca 2014 IASB opublikował ostateczną wersję MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, który zastąpił MSR 39. Nowy standard obowiązujący od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018r. MSSF9 wprowadza się retrospektywnie niemniej z uwzględnieniem stanu wiedzy, który zarząd posiada na dzień wprowadzenia standardu.

Nowy standard zmienił zasady klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych poprzez wprowadzenie dla pewnej grupy instrumentów dłużnych kategorii wyceny w wartości godziwej z odniesieniem zmian w wartości poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów. Inną istotną zmianą jest zastosowanie nowego modelu do oceny utraty wartości, który skutkuje wcześniejszym niż przy zastosowaniu MSR 39 rozpoznaniu strat.

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływu z tytułu wprowadzenia nowego standardu na swoje sprawozdanie finansowe.

Spółka posiada aktywa finansowe w postaci inwestycji w akcjach i udziałach w innych spółkach, pożyczki udzielone, należności handlowe i środki na rachunku bankowym.

W stosunku do inwestycji w akcjach i udziałach w innych spółkach z wyjątkiem akcji i udziałów przeznaczonych do dalszej sprzedaży Spółka może dokonać w momencie rozpoznania trwałej klasyfikacji aktywa finansowego do kategorii wycenianej w wartości godziwej z odniesieniem zmian poprzez sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Aktywa finansowe w formie pożyczek udzielonych są utrzymywane przez spółkę w celu otrzymywania spłat kapitału oraz odsetek. W związku z powyższym zgodnie z wymogami MSSF 9 powinny być wyceniane według zamortyzowanego kosztu, co oznacza kontynuację przyjętych i stosowanych obecnie zasad rachunkowości.

Przeprowadzone przez spółkę analizy dotyczące pozostałych aktywów finansowych (należności handlowych) wskazały na brak istotnych zmian z tytułu wprowadzenia nowych standardów. Ewentualna kwota rozpoznana jako utrata wartości należności handlowych wyniosłaby około 5 tys. zł.

Podobnie w odniesieniu do zobowiązań finansowych, które stanowią obligacje własne, pożyczki utrzymane oraz leasing Spółka nie przewiduje istotnych zmian po wprowadzeniu MSSF9.

Nowy standard wprowadził nowe zasady dla instrumentów zabezpieczających. Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających, nie przewiduje więc wpływu nowych zasad na swoje sprawozdanie finansowe.

### **W odniesieniu do MSSF15:**

Spółka przeprowadziła analizę wpływu powyższego standardu na wyniki działalności oraz zakres i format ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. W szczególności Spółka zweryfikowała występowanie w umowach o świadczenie usług 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 usługi pod kątem wydzielenia elementu finansowania. Na podstawie przeprowadzonej analizy w ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym zarówno dla danych na dzień 31.12.2017 jak i od momentu obowiązywania nowego standardu tj. od 1 stycznia 2018

Poza MSSF 9 i MSSF 15, pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

## **II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2017 roku. Zarząd Spółki 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 rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok 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. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.

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

### **Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności**

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

### **Przychody i koszty działalności operacyjnej**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

#### *Przychody z inwestycji w spółki celowe*

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami deweloperskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

#### *Odsetki*

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

### **Podatki dochodowe – podatek bieżący**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

### **Podatki dochodowe - podatek odroczony**

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednie związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

| Typ                                             | Okres    |
|-------------------------------------------------|----------|
| Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe | 3-5 lat  |
| Środki transportu                               | 5 lat    |
| Komputery                                       | 2-4 lata |
| Inwestycje w obcych środkach trwałych           | 10 lat   |

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.** **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

### **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Spółka i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R. (wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według ceny nabycia.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Spółka kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

### **Leasing**

#### **Spółka jako leasingobiorca**

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### **Inwestycje w jednostkach zależnych i spółkach kontrolowanych**

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki spółk kontrolowane to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach spółk kontrolowanych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

### **Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a. jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

- b. został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.** **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

### **Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. Testy są przeprowadzone w oparciu o modele wyceny poszczególnych aktywów finansowych, przygotowane metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Modele uwzględniają szereg czynników specyficznych dla danego aktywa takich jak – rozłożony w czasie harmonogram realizacji danego projektu, ceny jednostkowe (np. zakładana cena sprzedaży metra kwadratowego mieszkania, ceny sprzedaży i wynajmu powierzchni komercyjnych itp.) z uwzględnieniem podziału korzyści i obciążeń między wspólnikami (jeśli występują). Testy uwzględniają również ocenę wrażliwości na zmiany w kluczowych założeniach stosowanych w wycenie. Modele są przygotowywane przez wewnętrznego eksperta i akceptowane przez Zarząd Spółki.

### **Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.** **(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

### **Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyliczona z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

### **Należności handlowe i pozostałe**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

### **Kapitały własne**

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji. Akcje własne wykupione w celu umorzenia pomniejszają kapitał rezerwowy.

### **Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## **Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

## **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

## **Wypłata dywidend**

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

## **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

### **a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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

### **b) Transakcje i salda**

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

## **IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków**

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

#### **Utrata wartości aktywów**

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka rozpoznała utratę wartości i ujęła w sprawozdaniu finansowym odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych

#### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

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

#### **Stawki amortyzacyjne**

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### **V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

W prezentowanym okresie nie było zmian polityki rachunkowości

## **DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

| Wyszczególnienie                                           | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                            |                         |                         |
| Zarządzanie projektami                                     | 9 549                   | 6 431                   |
| Przychody z pożyczek                                       | 3 341                   | 3 645                   |
| Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji          | -227                    | 985                     |
| Dywidendy otrzymane                                        | 0                       | 121                     |
| <b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>                        | <b>12 663</b>           | <b>11 182</b>           |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 113                     | 33                      |
| Przychody finansowe                                        | 49                      | 6                       |
| <b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b> | <b>12 825</b>           | <b>11 221</b>           |
| <b>Przychody z działalności zaniechanej</b>                | <b>0</b>                | <b>0</b>                |
| <b>SUMA przychodów ogółem</b>                              | <b>12 825</b>           | <b>11 221</b>           |

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

### **Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI**

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notce nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku

### **Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

| Wyszczególnienie                           | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Amortyzacja                                | 229                     | 145                     |
| Zużycie materiałów i energii               | 227                     | 215                     |
| Usługi obce                                | 6 048                   | 6 266                   |
| Podatki i opłaty                           | 77                      | 74                      |
| Wynagrodzenia                              | 3 047                   | 2 378                   |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 282                     | 287                     |
| Pozostałe koszty operacyjne                | 221                     | 361                     |
|                                            |                         |                         |
| <b>Razem koszty operacyjne</b>             | <b>10 131</b>           | <b>9 726</b>            |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

| Wyszczególnienie                             | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Najem biura                                  | 847                     | 615                     |
| Usługi audytorskie                           | 125                     | 103                     |
| Usługi prawne i doradcze                     | 1 475                   | 1 196                   |
| Usługi księgowe                              | 456                     | 460                     |
| Telefon, Internet                            | 98                      | 128                     |
| Usługi zarządzania projektami deweloperskimi | 2 398                   | 3 000                   |
| Usługi PR / relacje z inwestorami            | 280                     | 373                     |
| Pozostałe                                    | 369                     | 391                     |
| <b>Razem usługi obce</b>                     | <b>6 048</b>            | <b>6 266</b>            |

**KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W WRZIS**

| Wyszczególnienie                                  | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b> |                         |                         |
| Amortyzacja środków trwałych                      |                         |                         |
| Amortyzacja wartości niematerialnych              |                         |                         |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych       |                         |                         |
| Utrata wartości wartości niematerialnych          |                         |                         |
| <b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>         |                         |                         |
| Amortyzacja środków trwałych                      |                         |                         |
| Amortyzacja wartości niematerialnych              |                         |                         |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych       |                         |                         |
| Utrata wartości wartości niematerialnych          |                         |                         |
| <b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b> | <b>229</b>              | <b>145</b>              |
| Amortyzacja środków trwałych                      | 177                     | 130                     |
| Amortyzacja wartości niematerialnych              | 52                      | 15                      |
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych       |                         |                         |
| Utrata wartości wartości niematerialnych          |                         |                         |

**KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH**

| Wyszczególnienie                                               | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Wynagrodzenia                                                  | 3 047                   | 2 378                   |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                     | 282                     | 287                     |
| Koszty świadczeń emerytalnych                                  |                         |                         |
| Inne świadczenia po okresie zatrudnienia                       |                         |                         |
| Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej |                         |                         |
| Pozostałe świadczenia pracownicze                              |                         |                         |
| <b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:</b>            | <b>3 329</b>            | <b>2 665</b>            |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży                      | 623                     | 716                     |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży                             | 29                      | 25                      |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu                      | 2 677                   | 1 924                   |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

| Pozostałe przychody operacyjne            | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zysk ze zbycia majątku trwałego           | 0                       | 0                       |
| Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych | 0                       | 0                       |
| Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania    | 0                       | 0                       |
| Spisanie przedawnionych zobowiązań        | 107                     | 27                      |
| Pozostałe                                 | 6                       | 6                       |
| <b>Razem</b>                              | <b>113</b>              | <b>33</b>               |

| Pozostałe koszty operacyjne                 | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Utrata wartości rzeczowych środków trwałych | 0                       | 9                       |
| Utrata wartości aktywów obrotowych          | 75                      | 0                       |
| Pozostałe                                   | 17                      | 4                       |
| <b>Razem</b>                                | <b>92</b>               | <b>13</b>               |

**Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

| Przychody finansowe                 | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek od lokat | 9                       | 6                       |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 40                      | 0                       |
| <b>Razem</b>                        | <b>49</b>               | <b>6</b>                |

| Koszty finansowe                                                 | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek                                          | 8 777                   | 8 445                   |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych                               | 0                       | 25                      |
| Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach podporządkowanych | 8 725                   | 980                     |
| Pozostałe                                                        | 0                       | 0                       |
| <b>Razem</b>                                                     | <b>17 502</b>           | <b>9 450</b>            |

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zwiększyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z kwoty 4.048 tys zł do kwoty 12.773 tys. zł.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych**

| 01.01.2017 - 31.12.2017                                                                                           | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu) | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe | Razem wycena instrumentów finansowych |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej                                                              |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego                             |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Przychody/koszty z tytułu odsetek                                                                                 |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        | 5 495                                  |                                                                            | -8777                            | -3282                                 |
| Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości                                       |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Utworzenie odpisów aktualizujących                                                                                |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        | 2 154                                  |                                                                            |                                  | 2154                                  |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących                                                                               |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych                                                                            |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych                                                                   |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych                                                                |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| <b>Razem zysk/strata</b>                                                                                          | 0                                                                    | 0                                                                                                         | 0                                                    | 0                                      | 3341                                   | 0                                                                          | -8777                            | -5436                                 |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

| 01.01.2016 - 31.12.2016                                                                                           | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu) | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe | Razem wycena instrumentów finansowych |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej                                                              |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego                             |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Przychody / koszty z tytułu odsetek                                                                               |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        | 6 181                                  |                                                                            | -8445                            | -2264                                 |
| Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości                                       |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Utworzenie odpisów aktualizujących                                                                                |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        | 1 550                                  |                                                                            |                                  | 1550                                  |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących                                                                               |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych                                                                           |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych                                                                   |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych                                                                |                                                                      |                                                                                                           |                                                      |                                        |                                        |                                                                            |                                  | 0                                     |
| <b>Razem zysk/strata</b>                                                                                          | <b>0</b>                                                             | <b>0</b>                                                                                                  | <b>0</b>                                             | <b>0</b>                               | <b>4631</b>                            | <b>0</b>                                                                   | <b>-8445</b>                     | <b>-3814</b>                          |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2017 i 2016 roku przedstawiają się następująco:

| Podatek dochodowy wykazany w RZiS                              | 01.01.2017 -<br>31.12.2017 | 01.01.2016 -<br>31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Bieżący podatek dochodowy</b>                               | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| Dotyczący roku obrotowego                                      |                            |                            |
| Korekty dotyczące lat ubiegłych                                |                            |                            |
| <b>Odroczony podatek dochodowy</b>                             | <b>790</b>                 | <b>1 254</b>               |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych   | 790                        | 1 254                      |
| Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego               |                            |                            |
| <b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b> | <b>790</b>                 | <b>1 254</b>               |

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

| Bieżący podatek dochodowy                                                                 | 01.01.2017 -<br>31.12.2017 | 01.01.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                                          | <b>-14 900</b>             | <b>-7 968</b>              |
| Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania                            |                            |                            |
| Przychody wyłączone z opodatkowania                                                       | 4 651                      | 7 325                      |
| Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania                                 | 3 030                      | 3 398                      |
| Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów                                            | 5 824                      | 6 244                      |
| <b>Dochód do opodatkowania</b>                                                            | <b>-16 757</b>             | <b>-12 447</b>             |
| Odliczenia od dochodu - darowizna, strata                                                 |                            |                            |
| Korekta o udział w wyniku spółek osobowych                                                | -257                       | -971                       |
| <b>Podstawa opodatkowania</b>                                                             | <b>-17 014</b>             | <b>-13 418</b>             |
| Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%                                            | -3 233                     | -2 549                     |
| <b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)</b> | <b>22%</b>                 | <b>32%</b>                 |

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2016   | zwiększenia  | zmniejszenia  | 31.12.2017   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne                                        |              |              |               |              |
| Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze                                                | 288          | 236          | -32           | 492          |
| Rezerwa na niewykorzystane urlopy                                                           |              |              |               |              |
| Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek                                        | 3 155        | 8 373        | -8 117        | 3 411        |
| Pozostałe rezerwy                                                                           | 94           | 129          | -152          | 71           |
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania                        | 0            |              |               | 0            |
| Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach                        |              |              |               |              |
| Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach                                           |              |              |               |              |
| Odpisy aktualizujące zapasy                                                                 |              |              |               |              |
| Odpisy aktualizujące należności                                                             |              |              |               |              |
| <b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>                                                   | <b>3 537</b> | <b>8 738</b> | <b>-8 301</b> | <b>3 974</b> |
| stawka podatkowa                                                                            | 19%          | 19%          | 19%           | 19%          |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>                                                  | <b>672</b>   | <b>1 660</b> | <b>-1 577</b> | <b>755</b>   |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 31.12.2016    | zwiększenia  | zmniejszenia  | 31.12.2017    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Przyspieszona amortyzacja podatkowa                                                            |               |              |               |               |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej                               |               |              |               |               |
| Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności                       | 6 041         | 380          | 0             | 6 421         |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek                                                      | 19 033        | 5 495        | -1 282        | 23 246        |
| Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek                                      |               |              |               |               |
| <b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>                                                     | <b>25 074</b> | <b>5 875</b> | <b>-1 282</b> | <b>29 667</b> |
| stawka podatkowa                                                                               | 19%           | 19%          | 19%           | 19%           |
| <b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>                                  | <b>4 764</b>  | <b>1 116</b> | <b>-244</b>   | <b>5 637</b>  |

**Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

| Wyszczególnienie                                                | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego                             | 755           | 672           |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | 5 637         | 4 764         |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana   |               |               |
| <b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>        | <b>-4 882</b> | <b>-4 092</b> |

**Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

Nie występuje.

**Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

**Działalność kontynuowana i zaniechana**

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

| Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia                                                                            | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zysk netto z działalności kontynuowanej                                                                                | -15 690                 | -9 222                  |
| Strata na działalności zaniechanej                                                                                     |                         |                         |
| <b>Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b> | <b>-15 690</b>          | <b>-9 222</b>           |
| Efekt rozwodnienia - nie występuje                                                                                     | 0                       | 0                       |
| <b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>                 | <b>-15 690</b>          | <b>-9 222</b>           |

Liczba wyemitowanych akcji

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

---

| Liczba wyemitowanych akcji                                                                                              | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.           | 104 615 650             | 104 615 650             |
| Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje                                                                | 0                       | 0                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt. | 104 615 650             | 104 615 650             |

**Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Nie występują.

**Nota 10. UJAWNIECIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

Nie występuje.

**Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

Nie występuje.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

**Struktura własnościowa**

| Wyszczególnienie                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Własne                                                                            | 400        | 264        |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 69         | 99         |
| <b>Razem</b>                                                                      | <b>469</b> | <b>363</b> |

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2017 - 31.12.2017 r.

| Wyszczególnienie                                    | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|-----------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017</b> | 0      | 127               | 455                  | 275               | 245                     | 27                      | 1 129 |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                       | 0      | 262               | 7                    | 14                | 0                       | 0                       | 283   |
| - nabycia środków trwałych                          |        | 262               | 7                    | 14                | 0                       | 0                       | 283   |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>                      | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| - sprzedaży                                         |        |                   |                      | 0                 |                         |                         | 0     |
| - likwidacji                                        |        |                   | 0                    |                   | 0                       |                         | 0     |
| - inne                                              |        |                   |                      |                   |                         |                         | 0     |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017</b> | 0      | 389               | 462                  | 289               | 245                     | 27                      | 1 412 |
| <b>Umorzenie na dzień 01.01.2017</b>                | 0      | 25                | 383                  | 176               | 182                     | 0                       | 766   |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                       | 0      | 91                | 39                   | 32                | 15                      | 0                       | 177   |
| - amortyzacji                                       |        | 91                | 39                   | 32                | 15                      |                         | 177   |
| - inne                                              |        |                   |                      |                   |                         |                         | 0     |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>                      | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| - likwidacji                                        |        |                   |                      |                   |                         |                         | 0     |
| - inne                                              |        |                   |                      |                   |                         |                         | 0     |
| <b>Umorzenie na dzień 31.12.2017</b>                | 0      | 116               | 422                  | 208               | 197                     | 0                       | 943   |
| <b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017</b>     | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                       | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>                      | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017</b>     | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>  | 0      | 273               | 40                   | 81                | 48                      | 27                      | 469   |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2016-31.12.2016 r.

| Wyszczególnienie                             | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016 | 0      | 0                 | 413                  | 275               | 183                     | 100                     | 971   |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0      | 127               | 62                   | 0                 | 75                      | 27                      | 291   |
| - nabycia środków trwałych                   |        | 27                | 62                   | 0                 | 75                      | 27                      | 191   |
| - zawartych umów leasingu                    |        | 100               |                      | 0                 |                         |                         | 100   |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0      | 0                 | 20                   | 0                 | 13                      | 100                     | 133   |
| - likwidacji                                 |        |                   | 20                   |                   | 13                      |                         | 33    |
| - inne                                       |        |                   |                      |                   |                         | 100                     | 100   |
| Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016 | 0      | 127               | 455                  | 275               | 245                     | 27                      | 1 129 |
| Umorzenie na dzień 01.01.2016                | 0      | 0                 | 375                  | 145               | 180                     | 0                       | 700   |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0      | 25                | 22                   | 31                | 12                      | 0                       | 90    |
| - amortyzacji                                |        | 25                | 22                   | 31                | 12                      |                         | 90    |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0      | 0                 | 14                   | 0                 | 10                      | 0                       | 24    |
| - likwidacji                                 |        |                   | 14                   |                   | 10                      |                         | 24    |
| - inne                                       |        |                   |                      |                   |                         |                         | 0     |
| Umorzenie na dzień 31.12.2016                | 0      | 25                | 383                  | 176               | 182                     | 0                       | 766   |
| Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016     | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016     | 0      | 0                 | 0                    | 0                 | 0                       | 0                       | 0     |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016  | 0      | 102               | 72                   | 99                | 63                      | 27                      | 363   |

**Środki trwałe w budowie**

| 01.01.2017 | Poniesione nakłady w roku obrotowym | Rozliczenie nakładów                                  |                                 |                   |                    | Odpisy aktualizujące na BZ | 31.12.2017 |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|------------|
|            |                                     | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe |                            |            |
| 27         | 0                                   |                                                       |                                 |                   |                    |                            | 27         |

| 01.01.2016 | Poniesione nakłady w roku obrotowym | Rozliczenie nakładów                                  |                                 |                   |                    | Odpisy aktualizujące na BZ | 31.12.2016 |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|------------|
|            |                                     | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe |                            |            |
| 100        | 27                                  | 100                                                   |                                 |                   |                    |                            | 27         |

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występują

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

---

**Leasingowane środki trwałe**

| Środki trwałe           | 31.12.2017     |           |               | 31.12.2016     |           |               |
|-------------------------|----------------|-----------|---------------|----------------|-----------|---------------|
|                         | Wartość brutto | Umorzenie | Wartość netto | Wartość brutto | Umorzenie | Wartość netto |
| Nieruchomości           |                |           | 0             |                |           | 0             |
| Maszyny i urządzenia    |                |           | 0             |                |           | 0             |
| Środki transportu       | 153            | 84        | 69            | 153            | 54        | 99            |
| Pozostałe środki trwałe |                |           | 0             |                |           | 0             |
| <b>Razem</b>            | <b>153</b>     | <b>84</b> | <b>69</b>     | <b>153</b>     | <b>54</b> | <b>99</b>     |

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2017 – 31.12.2017 r. oraz 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2017-31.12.2017 r.

| Wyszczególnienie                             | Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup> | Znaki towarowe <sup>2</sup> | Patenty i licencje <sup>2</sup> | Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup> | Wartość firmy | Inne <sup>2</sup> | Wartości niematerialne w budowie | Ogółem |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------------------|--------|
| Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2017 | 0                                    | 40                          | 0                               | 409                                     | 264           | 20                | 28                               | 761    |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| - nabycia                                    |                                      | 0                           |                                 |                                         |               |                   | 0                                | 0      |
| - inne (oddanie do użytkowania)              |                                      |                             |                                 |                                         |               |                   | 0                                | 0      |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| - inne (oddanie do użytkowania)              |                                      |                             |                                 |                                         |               |                   |                                  | 0      |
| Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017 | 0                                    | 40                          | 0                               | 409                                     | 264           | 20                | 28                               | 761    |
| Umorzenie na dzień 01.01.2017                | 0                                    | 0                           | 0                               | 117                                     | 0             | 20                | 0                                | 137    |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 52                                      | 0             | 0                 | 0                                | 52     |
| - amortyzacji                                |                                      |                             |                                 | 52                                      |               |                   |                                  | 52     |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Umorzenie na dzień 31.12.2017                | 0                                    | 0                           | 0                               | 169                                     | 0             | 20                | 0                                | 189    |
| Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017     | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017     | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017  | 0                                    | 40                          | 0                               | 240                                     | 264           | 0                 | 28                               | 572    |

<sup>1</sup>Wytworzone we własnym zakresie,

<sup>2</sup> Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016 - 31.12.2016 r.

| Wyszczególnienie                             | Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup> | Znaki towarowe <sup>2</sup> | Patenty i licencje <sup>2</sup> | Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup> | Wartość firmy | Inne <sup>2</sup> | Wartości niematerialne w budowie | Ogółem |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------------------|--------|
| Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016 | 0                                    | 40                          | 0                               | 163                                     | 264           | 20                | 272                              | 759    |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 246                                     | 0             | 0                 | 2                                | 248    |
| - nabycia                                    |                                      | 0                           |                                 |                                         |               |                   | 2                                | 2      |
| - inne (oddanie do użytkowania)              |                                      |                             |                                 | 246                                     |               |                   | 0                                | 246    |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 246                              | 246    |
| - inne (oddanie do użytkowania)              |                                      |                             |                                 |                                         |               |                   | 246                              | 246    |
| Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016 | 0                                    | 40                          | 0                               | 409                                     | 264           | 20                | 28                               | 761    |
| Umorzenie na dzień 01.01.2016                | 0                                    | 0                           | 0                               | 102                                     | 0             | 20                | 0                                | 122    |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 15                                      | 0             | 0                 | 0                                | 15     |
| - amortyzacji                                |                                      |                             |                                 | 15                                      |               |                   |                                  | 15     |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Umorzenie na dzień 31.12.2016                | 0                                    | 0                           | 0                               | 117                                     | 0             | 20                | 0                                | 137    |
| Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016     | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>               | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2016     | 0                                    | 0                           | 0                               | 0                                       | 0             | 0                 | 0                                | 0      |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016  | 0                                    | 40                          | 0                               | 292                                     | 264           | 0                 | 28                               | 624    |

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie,

<sup>2</sup> Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2017 – 31.12.2017 r. oraz 01.01.2016 – 31.12.2016

Nie występują

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Struktura własności**

| Wyszczególnienie                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Własne                                                                            | 572        | 624        |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu | 0          | 0          |
| <b>Razem</b>                                                                      | <b>572</b> | <b>624</b> |

**Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań**

Nie występują

**Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych**

Nie występują

**WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH**

| Wyszczególnienie             | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------|------------|------------|
| Juvenes Sp. z o.o.           | 264        | 264        |
| <b>Wartość firmy (netto)</b> | <b>264</b> | <b>264</b> |

**Zmiany stanu wartości firmy**

| Wyszczególnienie                                                        | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>                      | <b>264</b> | <b>264</b> |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b>                                           | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki                          | 0          | 0          |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>                                          | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia   | 0          | 0          |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>                        | <b>264</b> | <b>264</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Wartość firmy (netto)</b>                                            | <b>264</b> | <b>264</b> |

**Połączenia jednostek gospodarczych**

W latach 2017 oraz 2016 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

**Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE**

**Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej**

| Wyszczególnienie                                                    | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>                  | <b>182</b> | <b>182</b> |
| <b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>                                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| - nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych | 0          | 0          |
| <b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>                                | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>                        | <b>182</b> | <b>182</b> |

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnymi na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

**Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH**

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

| Udziały w jednostkach podporządkowanych | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| jednostek zależnych                     | 173 996        | 180 672        |
| jednostek współkontrolowanych           | 52             | 52             |
| jednostek stowarzyszonych               | 0              | 0              |
| <b>Razem</b>                            | <b>174 048</b> | <b>180 724</b> |

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

| Wyszczególnienie                                        | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stan na początek okresu                                 | 180 672       | 204 098       |
| <b>Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>  | <b>8 050</b>  | <b>19 954</b> |
| - połączenia jednostek gospodarczych                    | 0             | 0             |
| - objęcia nowych akcji i udziałów                       | 8 050         | 19 954        |
| <b>Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b> | <b>14 726</b> | <b>43 380</b> |
| - sprzedaż jednostki zależnej                           | 0             | 0             |
| - obniżenie kapitału zakładowego                        | 6 000         | 42 400        |
| - odpis na utratę wartości inwestycji                   | 8 726         | 980           |
| Stan na koniec okresu                                   | 173 996       | 180 672       |

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współkontrolowanych

| Wyszczególnienie                                        | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Stan na początek okresu                                 | 52         | 41         |
| <b>Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>  | <b>0</b>   | <b>11</b>  |
| - objęcia nowych akcji i udziałów                       | 0          | 11         |
| <b>Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Stan na koniec okresu                                   | 52         | 52         |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2017 r.**

| Nazwa spółki, forma prawna                                 | Wartość udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość | Wartość bilansowa udziałów | Procent posiadanych udziałów | Procent posiadanych głosów | Metoda konsolidacji |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                             | 151                              |                               | 151                        | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                             | 102                              |                               | 102                        | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                             | 95                               |                               | 95                         | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK   | 180                              |                               | 180                        | 99,45%                       | 99,45%                     | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK   | 25                               |                               | 25                         | 99,97%                       | 99,97%                     | pełna               |
| Immobilia Fund Investment 5 (*)                            | 4 029                            |                               | 4 029                      | 99,98%                       | 99,80%                     | pełna (*)           |
| Immobilia Fund Investment 6 (**)                           | 93 216                           |                               | 93 216                     | 99,99%                       | 99,90%                     | pełna (*)           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA  | 14 900                           |                               | 14 900                     | 99,99%                       | 99,99%                     | pełna               |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA | 19 510                           | -12 773                       | 6 737                      | 75,44%                       | 75,44%                     | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK    | 27 799                           |                               | 27 799                     | 99,99%                       | 99,99%                     | pełna               |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                                 | 26 743                           |                               | 26 743                     | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Juvenes Serwis Sp. z o.o.                                  | 20                               |                               | 20                         | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| <b>Razem inwestycje w jednostkach zależnych</b>            |                                  |                               | <b>173 996</b>             |                              |                            |                     |

| Nazwa spółki, forma prawna                                 | Zysk / strata netto | Aktywa netto |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                             | -6                  | 69           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                             | -1                  | 32           |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                             | -3                  | 24           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK   | 146                 | 34           |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK   | -1                  | 5            |
| Immobilia Fund Investment 5 (*)                            | -12 339             | 7 942        |
| Immobilia Fund Investment 6 (**)                           | 179                 | 18 639       |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA  | -61                 | 15 186       |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA | -6 848              | 20 287       |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK    | -747                | 23 238       |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                                 | 1 709               | 8 749        |
| Juvenes Serwis Sp. z o.o.                                  | -357                | 755          |

(\*) Na dzień 31 grudnia 2017 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółce Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Spółka Komandytowa

(\*\*) Na dzień 31 grudnia 2017 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2016 r.

| Nazwa spółki, forma prawna                                 | Wartość udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość | Wartość bilansowa udziałów | Procent posiadanych udziałów | Procent posiadanych głosów | Metoda konsolidacji |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                             | 102                              |                               | 102                        | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                             | 102                              |                               | 102                        | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                             | 95                               |                               | 95                         | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK   | 180                              |                               | 180                        | 99,45%                       | 99,45%                     | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK   | 2 954                            | -2 929                        | 25                         | 99,97%                       | 99,97%                     | pełna               |
| Immobilia Fund Investment 5 (*)                            | 4 029                            |                               | 4 029                      | 99,98%                       | 99,80%                     | pełna (*)           |
| Immobilia Fund Investment 6 (**)                           | 93 216                           |                               | 93 216                     | 99,99%                       | 99,90%                     | pełna (*)           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA  | 13 900                           |                               | 13 900                     | 99,99%                       | 99,99%                     | pełna               |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA | 19 510                           | -4 048                        | 15 462                     | 75,44%                       | 75,44%                     | pełna               |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK    | 26 799                           |                               | 26 799                     | 99,99%                       | 99,99%                     | pełna               |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                                 | 26 743                           |                               | 26 743                     | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| Juvenes Serwis Sp. z o.o.                                  | 20                               |                               | 20                         | 100,00%                      | 100,00%                    | pełna               |
| <b>Razem inwestycje w jednostkach zależnych</b>            |                                  |                               | <b>180 672</b>             |                              |                            |                     |

| Nazwa spółki, forma prawna                                 | Zysk / strata netto | Aktywa netto |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                             | -3                  | 31           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                             | -1                  | 35           |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                             | -1                  | 33           |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK   | -4                  | -113         |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK   | -2                  | 6            |
| Immobilia Fund Investment 5 (*)                            | -230                | 83 889       |
| Immobilia Fund Investment 6 (**)                           | 4 661               | 97 465       |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA  | -265                | 13 147       |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA | -3 291              | 27 135       |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK    | -755                | 26 916       |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                                 | 4 470               | 7 040        |
| Juvenes Serwis Sp. z o.o.                                  | 397                 | 1 111        |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

**Udział we wspólnych przedsięwzięciach**

Nie występują

**Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE**

Nie występują

**Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY**

Nie występują

**Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

Nie występują

**Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**

| Inwestycje długoterminowe                                                           | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pożyczki udzielone, w tym:                                                          | 58 978        | 63 354        |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej                                                     | 0             | 0             |
| Pożyczki i należności własne - wierzytelności                                       | 0             | 0             |
| Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności - Skyline Residences Sarl | 12 581        | 12 581        |
| <b>Razem</b>                                                                        | <b>71 559</b> | <b>75 935</b> |

| Inwestycje krótkoterminowe                    | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pożyczki udzielone, w tym:                    | 39 759        | 33 027        |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej               | 0             | 0             |
| Pożyczki i należności własne - wierzytelności | 0             | 0             |
| <b>Razem</b>                                  | <b>39 759</b> | <b>33 027</b> |

**Należności długoterminowe**

Nie występują

**Udzielone pożyczki**

|                                               | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Udzielone pożyczki, w tym:                    | 104 610       | 99 505        |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej               | 0             | 0             |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 5 873         | 3 124         |
| <b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>        | <b>98 737</b> | <b>96 381</b> |
| - długoterminowe                              | 58 978        | 63 354        |
| - krótkoterminowe                             | 39 759        | 33 027        |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Udzielone pożyczki, dane szczegółowe**

| Pożyczkobiorca                              | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie |           | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|-----------|---------------|----------------|
|                                             |                         |                   | nominalne      | efektywne |               |                |
| Wg stanu na dzień 31.12.2017                |                         | 98 737            |                |           |               |                |
| Serenus Sp. z o.o.                          | 12 085                  | 29 807            | 10%            | 10%       | 30.06.2021    | hipoteka       |
| R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA  | 57 641                  | 66 762            | 8%             | 8%        | 30.06.2022    | brak           |
| R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k. | 0                       | 2 138             | 8%             | 8%        | (*)           | brak           |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.          | 30                      | 30                | 3%             | 3%        | 30.06.2019    | brak           |
| Wg stanu na dzień 31.12.2016                |                         | 96 381            |                |           |               |                |
| Serenus Sp. z o.o.                          | 12 025                  | 29 149            | 10%            | 10%       | 31.12.2016    | hipoteka       |
| R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA  | 57 641                  | 67 232            | 8%             | 8%        | 30.06.2022    | brak           |

(\*) w całości spłacone przed terminem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego

**Zmiana stanu instrumentów finansowych**

| 01.01.2017 - 31.12.2017                           | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pożyczki i należności własne - wierzytelności | Aktywa finansowe utrzym. do terminu wymagalności | Pożyczki udzielone | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                    | 0                                                                    | 0                                             | 12 581                                           | 96 381             | 0                                                                          | 113 030                          |
| <b>Zwiększenia</b>                                | 0                                                                    | 0                                             | 0                                                | 11 133             | 0                                                                          | 61 007                           |
| Zakup aktywów                                     |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            |                                  |
| Udzielenie pożyczek                               |                                                                      |                                               |                                                  | 5 258              |                                                                            |                                  |
| Emisja obligacji                                  |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            | 53 000                           |
| Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej |                                                                      |                                               |                                                  | 5 875              |                                                                            | 8 007                            |
| Inne –przekwalifikowania                          |                                                                      | 0                                             |                                                  | 0                  |                                                                            |                                  |
| <b>Zmniejszenia</b>                               | 0                                                                    | 0                                             | 0                                                | 8 777              | 0                                                                          | 60 997                           |
| Sprzedaż aktywów                                  |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            |                                  |
| Spłata pożyczek udzielonych                       |                                                                      |                                               |                                                  | 6 001              |                                                                            |                                  |
| Spłata kredytów i pożyczek                        |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            |                                  |
| Odpisy z tytułu utraty wartości                   |                                                                      |                                               |                                                  | 2 760              |                                                                            |                                  |
| Wykup obligacji i spłata odsetek                  |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            | 60 997                           |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS                |                                                                      |                                               |                                                  | 16                 |                                                                            |                                  |
| Inne –przekwalifikowania                          |                                                                      |                                               |                                                  |                    |                                                                            |                                  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                      | 0                                                                    | 0                                             | 12 581                                           | 98 737             | 0                                                                          | 113 040                          |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

| 01.01.2016 - 31.12.2016                           | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pożyczki i należności własne - wierzytelności | Aktywa finansowe utrzym. do terminu wymagalności | Pożyczki udzielone i należności własne | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | Pozostałe zobowiązania finansowe |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Stan na początek okresu                           | 0                                                                    | 13 621                                        | 12 581                                           | 71 080                                 | 0                                                                          | 113 398                          |
| <b>Zwiększenia</b>                                | 0                                                                    | -13 621                                       | 0                                                | 26 851                                 | 0                                                                          | 29 877                           |
| Zakup aktywów                                     |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            |                                  |
| Udzielenie pożyczek                               |                                                                      |                                               |                                                  | 7 050                                  |                                                                            |                                  |
| Emisja obligacji                                  |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            | 22 000                           |
| Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej |                                                                      |                                               |                                                  | 5 576                                  |                                                                            | 7 877                            |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS                |                                                                      |                                               |                                                  | 604                                    |                                                                            |                                  |
| Inne –przekwalifikowania                          |                                                                      | -13 621                                       |                                                  | 13 621                                 |                                                                            |                                  |
| <b>Zmniejszenia</b>                               | 0                                                                    | 0                                             | 0                                                | 1 550                                  | 0                                                                          | 30 245                           |
| Sprzedaż aktywów                                  |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            |                                  |
| Splata pożyczek udzielonych                       |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            |                                  |
| Splata kredytów i pożyczek                        |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            |                                  |
| Odpisy z tytułu utraty wartości                   |                                                                      |                                               |                                                  | 1 550                                  |                                                                            |                                  |
| Wykup obligacji i splata odsetek                  |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            | 30 245                           |
| Wycena bilansowa odniesiona w RZIS                |                                                                      |                                               |                                                  |                                        |                                                                            |                                  |
| Stan na koniec okresu                             | 0                                                                    | 0                                             | 12 581                                           | 96 381                                 | 0                                                                          | 113 030                          |

**Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne**

Nie występują

**Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych**

Nie występuje

**Nota 20. ZAPASY**

Nie występują

**Zapasy stanowiące zabezpieczenie**

Nie występują

**Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy**

Nie wystąpiła.

**Nota 21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ**

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku

Nie występują

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

| Wyszczególnienie                  | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Należności handlowe</b>        | <b>1 352</b> | <b>1 245</b> |
| - od jednostek powiązanych        | 920          | 1 150        |
| - od pozostałych jednostek        | 432          | 95           |
| Odpisy aktualizujące              | 0            | 0            |
| <b>Należności handlowe brutto</b> | <b>1 352</b> | <b>1 245</b> |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności. Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.  
W 2017 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:**

Nie występuje

**Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej**

Nie występuje

**Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

| Wyszczególnienie                                                      | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Pozostałe należności, w tym:</b>                                   | <b>2 052</b> | <b>5 075</b> |
| - z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | 141          | 135          |
| - z tytułu dywidend                                                   | 0            | 0            |
| - z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych                         | 1 881        | 4 836        |
| - rozliczenia z pracownikami                                          | 10           | -6           |
| - kaucje i wadia                                                      | 0            | 0            |
| - przejęte i sprzedane wierzytelności                                 | 0            | 74           |
| - inne                                                                | 20           | 36           |
| Odpisy aktualizujące                                                  | 0            | 0            |
| <b>Pozostałe należności brutto</b>                                    | <b>2 052</b> | <b>5 075</b> |

| Wyszczególnienie                    | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Pozostałe należności, w tym:</b> | <b>2 052</b> | <b>5 075</b> |
| od jednostek powiązanych            | 1 881        | 4 836        |
| od pozostałych jednostek            | 171          | 239          |
| Odpisy aktualizujące                | 0            | 0            |
| <b>Pozostałe należności brutto</b>  | <b>2 052</b> | <b>5 075</b> |

**Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego**

Nie występują

**Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

| Wyszczególnienie                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| - ubezpieczenia majątkowe                         | 98         | 142        |
| - ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej        | 52         | 57         |
| - nakłady na planowane projekty                   | 297        | 217        |
| - prowizja od emisji obligacji                    | 373        | 395        |
| - usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych       | 0          | 0          |
| - pozostałe rozliczenia międzyokresowe            | 31         | 23         |
| <b>Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:</b> | <b>851</b> | <b>834</b> |

**Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

| Wyszczególnienie                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:</b> | <b>31</b>  | <b>33</b>  |
| środki na rachunkach prowadzonych w PLN                  | 31         | 33         |
| środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach       | 0          | 0          |
| <b>Inne środki pieniężne:</b>                            | <b>380</b> | <b>818</b> |
| Środki pieniężne w drodze                                | 0          | 0          |
| Lokaty overnight                                         | 243        | 680        |
| Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy   | 137        | 138        |
| <b>Inne aktywa pieniężne:</b>                            | <b>12</b>  | <b>12</b>  |
| Środki w funduszu rynku pieniężnego                      | 12         | 12         |
| <b>Razem</b>                                             | <b>423</b> | <b>863</b> |

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 423 tysiące PLN (31 grudnia 2016 roku: 863 tysięcy PLN).

**Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania**

| Wyszczególnienie                                     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych | 138        | 138        |
| <b>Razem</b>                                         | <b>138</b> | <b>138</b> |

**Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów**

| Wyszczególnienie                                     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN             | 423        | 863        |
| środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach | 0          | 0          |
| <b>Razem</b>                                         | <b>423</b> | <b>863</b> |

**Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY**

| Wyszczególnienie              | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Liczba akcji w tys sztuk      | 104 616       | 104 616       |
| Wartość nominalna akcji w PLN | 0,50          | 0,50          |
| <b>Kapitał zakładowy</b>      | <b>52 308</b> | <b>52 308</b> |

**Kapitał zakładowy – struktura**

| Seria/emisja rodzaj akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji (*) | Wartość jednostkowa (*) | Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału                      | Data rejestracji |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Akcje zwykłe, seria A     | n/d                               | 22 844           | 0,10                    | 2 284                                         | wpłata                                        | 2001-08-03       |
| Akcje zwykłe, seria B     | n/d                               | 91 374           | 0,10                    | 9 137                                         | wpłata                                        | 2006-10-03       |
| Akcje zwykłe, seria C     | n/d                               | 114 218          | 0,10                    | 11 422                                        | wpłata                                        | 2007-06-05       |
| Akcje zwykłe, seria G     | n/d                               | 17 300           | 0,10                    | 1 730                                         | wpłata                                        | 2008-01-24       |
| Akcje zwykłe, seria H     | n/d                               | 24 574           | 0,10                    | 2 457                                         | wpłata                                        | 2009-02-05       |
| Akcje zwykłe, seria I     | n/d                               | 190 000          | 0,10                    | 19 000                                        | wpłata                                        | 2009-06-26       |
| Akcje zwykłe, seria J     | n/d                               | 62 769           | 0,10                    | 6 277                                         | wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o. | 2010-05-10       |

(\*) wg danych historycznych, tj. przed scaleniem akcji i zmianą wartości nominalnej z 0,10 na 0,50 groszy

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2017:

| Akcjonariusz              | Liczba akcji w tys. sztuk | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów  | % głosów       |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Fundusze Quercus TFI SA   | 12 309                    | 11,77%               | 12 309         | 11,77%         |
| Maciej Radziwiłł          | 6 571                     | 6,28%                | 6 571          | 6,28%          |
| Nationale-Nederlanden OFE | 10 000                    | 9,56%                | 10 000         | 9,56%          |
| Pozostali                 | 75 736                    | 72,39%               | 75 736         | 72,39%         |
| <b>Razem</b>              | <b>104 616</b>            | <b>100,00%</b>       | <b>104 616</b> | <b>100,00%</b> |

Informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej” w nocie nr 26.

**Zmiana stanu kapitału zakładowego**

| Wyszczególnienie              | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kapitał na początek okresu    | 52 308                  | 52 308                  |
| <b>Zwiększenia, z tytułu:</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>                |
| <b>Zmniejszenia, z tytułu</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>                |
| Kapitał na koniec okresu      | 52 308                  | 52 308                  |

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,5 PLN i zostały w pełni opłacone.

**Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ**

Wartość kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej nie uległa zmianie.

**Nota 28. AKCJE WŁASNE**

Do publikacji raportu rocznego za 2017 r. Spółka nabyła 1.064.495 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych.

**Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY**

|                                                         | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | 48 254         | 48 254         |
| Kapitał zapasowy                                        | 71 201         | 81 503         |
| <b>RAZEM</b>                                            | <b>119 455</b> | <b>129 757</b> |

**Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

| Wyszczególnienie                        | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Razem          |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| <b>01.01.2017</b>                       | <b>48 254</b>                                           | <b>81 503</b>    | <b>2 363</b>      | <b>132 120</b> |
| <b>Zwiększenia w okresie</b>            | <b>0</b>                                                | <b>-1 080</b>    | <b>766</b>        | <b>-314</b>    |
| Przeniesienia na zakup akcji własnych   | 0                                                       | -1 080           | 1 080             | 0              |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 0                                                       | 0                | -314              | -314           |
| <b>Zmniejszenia w okresie</b>           | <b>0</b>                                                | <b>9 222</b>     | <b>0</b>          | <b>9 222</b>   |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto    |                                                         | 9 222            |                   | 9 222          |
| <b>31.12.2017</b>                       | <b>48 254</b>                                           | <b>71 201</b>    | <b>3 129</b>      | <b>122 584</b> |
| <b>01.01.2016</b>                       | <b>48 254</b>                                           | <b>51 539</b>    | <b>2 720</b>      | <b>102 513</b> |
| <b>Zwiększenia w okresie</b>            | <b>0</b>                                                | <b>29 964</b>    | <b>-357</b>       | <b>29 607</b>  |
| Przeniesienia                           | 0                                                       | 0                | 0                 | 0              |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 0                                                       | 0                | -357              | -357           |
| Podział/ pokrycie zysku/straty netto    | 0                                                       | 29 964           | 0                 | 29 964         |
| <b>Zmniejszenia w okresie</b>           | <b>0</b>                                                | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| <b>31.12.2016</b>                       | <b>48 254</b>                                           | <b>81 503</b>    | <b>2 363</b>      | <b>132 120</b> |

**Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY**

Niepodzielony wynik obejmuje kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI**

| Wyszczególnienie                        | 31.12.2017    | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Pożyczki                                | 11 940        | 2 512        |
| - od Zarządu i Rady Nadzorczej          | 0             | 0            |
| - od podmiotów powiązanych              | 11 940        | 2 512        |
| <b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b> | <b>11 940</b> | <b>2 512</b> |
| - długoterminowe                        | 0             | 0            |
| - krótkoterminowe                       | 11 940        | 2 512        |

**Struktura zapadalności kredytów i pożyczek**

| Wyszczególnienie                   | 31.12.2017    | 31.12.2016   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 11 940        | 2 512        |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe  | 0             | 0            |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b>    | <b>11 940</b> | <b>2 512</b> |

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2017**

| 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 | Zabezpieczenia |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|----------------|
| RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.        | 6 693                                      | 6 925                                | 2,25%                        | 30.06.2018    | brak           |
| Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA   | 60                                         | 64                                   | 3,0%                         | 31.12.2018    | brak           |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                           | 4 815                                      | 4 951                                | 5,3%                         | 31.12.2018    | brak           |
| <b>RAZEM</b>                                         |                                            | <b>11 940</b>                        |                              |               |                |

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2016**

| 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 | Zabezpieczenia |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|----------------|
| RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.        | 1 773                                      | 1 891                                | 2,25%                        | 30.06.2017    | brak           |
| Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA   | 60                                         | 62                                   | 3,0%                         | 31.12.2016    | brak           |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                           | 553                                        | 559                                  | 5,3%                         | 31.12.2017    | brak           |
| <b>RAZEM</b>                                         |                                            | <b>2 512</b>                         |                              |               |                |

**Kredyty i pożyczki – struktura walutowa**

| Wyszczególnienie                | 31.12.2017        |               | 31.12.2016        |               |
|---------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                 | wartość w walucie | wartość w PLN | wartość w walucie | wartość w PLN |
| PLN                             | x                 | 10 133        | x                 | 1 953         |
| EUR                             | 433               | 1 807         | 125               | 559           |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>x</b>          | <b>11 940</b> | <b>x</b>          | <b>2 512</b>  |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

|                                     | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| zobowiązania leasingowe             | 51             | 73             |
| obligacje                           | 113 039        | 113 029        |
| <b>Razem zobowiązania finansowe</b> | <b>113 090</b> | <b>113 102</b> |
| - długoterminowe                    | 69 729         | 57 052         |
| - krótkoterminowe                   | 43 361         | 56 050         |

**Zobowiązania leasingowe**

| Wyszczególnienie                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe        | 22         | 21         |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym: | 29         | 52         |
| - od roku do pięciu lat                        | 29         | 52         |
| - powyżej pięciu lat                           | 0          | 0          |
| <b>Zobowiązania leasingowe razem</b>           | <b>51</b>  | <b>73</b>  |

**Obligacje**

| Wyszczególnienie       | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Obligacje 1-letnie     | 0              | 0              |
| Obligacje 2-letnie     | 0              | 0              |
| Obligacje 3-letnie     | 113 039        | 113 029        |
| <b>Razem obligacje</b> | <b>113 039</b> | <b>113 029</b> |
| - długoterminowe       | 69 700         | 57 000         |
| - krótkoterminowe      | 43 339         | 56 029         |

| Typ transakcji                      | Data zawarcia | Data wykupu | Kwota nominalna | Oprocentowanie  |           | Wartość bilansowa |
|-------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------|
|                                     |               |             |                 | nominalne       | efektywne |                   |
| <b>Wg stanu na dzień 31.12.2017</b> |               |             |                 |                 |           | <b>113 039</b>    |
| Obligacje 3-letnie                  | luty 15       | 22-02-2018  | 35 000          | WIBOR 6M + 5,0% | 6,81%     | 35 855            |
| Obligacje 3-letnie                  | luty 16       | 22.02.2019  | 22 000          | WIBOR 6M + 5,0% | 6,81%     | 22 538            |
| Obligacje 3-letnie (*)              | luty 17       | 31.01.2020  | 53 000          | WIBOR 6M + 5,0% | 7,61%     | 54 646            |
| <b>Wg stanu na dzień 31.12.2016</b> |               |             |                 |                 |           | <b>113 029</b>    |
| Obligacje 3-letnie                  | luty 14       | 07-02-2017  | 53 000          | WIBOR 6M + 6,0% | 8,31%     | 54 640            |
| Obligacje 3-letnie                  | luty 15       | 22-02-2018  | 35 000          | WIBOR 6M + 5,0% | 6,96%     | 35 853            |
| Obligacje 3-letnie                  | luty 16       | 22.02.2019  | 22 000          | WIBOR 6M + 5,0% | 6,93%     | 22 536            |

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

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowych emisji.

**Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą**

Nie występują

**Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne**

Nie występują

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych**

Nie występuje

**Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Nie występują

**Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

**Zobowiązania handlowe**

| Wyszczególnienie            | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Zobowiązania handlowe       | 1 096      | 3 022      |
| Wobec jednostek powiązanych | 170        | 2 460      |
| Wobec jednostek pozostałych | 926        | 562        |

**Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie            | Razem        | Nie przeterminowane | Przeterminowane, lecz ściągane |             |              |               |          |
|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------|
|                             |              |                     | < 60 dni                       | 60 – 90 dni | 90 – 180 dni | 180 – 360 dni | >360 dni |
| <b>31.12.2017</b>           | <b>1 096</b> | 614                 | 384                            | 87          | -2           | 2             | 11       |
| Wobec jednostek powiązanych | 170          | 170                 | 0                              | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek pozostałych | 926          | 444                 | 384                            | 87          | -2           | 2             | 11       |
| <b>31.12.2016</b>           | <b>3 022</b> | 2 779               | 217                            | 15          | 0            | 0             | 11       |
| Wobec jednostek powiązanych | 2 460        | 2 460               | 0                              | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek pozostałych | 562          | 319                 | 217                            | 15          | 0            | 0             | 11       |

**Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

| Wyszczególnienie                                                                                                                    | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych | 198        | 89         |
| Podatek VAT                                                                                                                         | 128        | 21         |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych                                                                                                | 25         | 22         |
| Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)                                                                                            | 45         | 46         |
| Pozostałe                                                                                                                           | 0          | 0          |
| <b>Pozostałe zobowiązania</b>                                                                                                       | <b>107</b> | <b>211</b> |
| Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń                                                                                 | 4          | 3          |
| Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych                                                                                          | 94         | 189        |
| Inne zobowiązania                                                                                                                   | 9          | 19         |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe                                                                                                   | 0          | 0          |
| <b>Razem inne zobowiązania</b>                                                                                                      | <b>305</b> | <b>300</b> |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie            | Razem      | Nie przeterminowane | Przeterminowane, lecz ściągalne |             |              |               |          |
|-----------------------------|------------|---------------------|---------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------|
|                             |            |                     | < 60 dni                        | 60 – 90 dni | 90 – 180 dni | 180 – 360 dni | >360 dni |
| <b>31.12.2017</b>           | <b>305</b> | <b>305</b>          | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek powiązanych | 0          | 0                   | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek pozostałych | 305        | 305                 | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |
| <b>31.12.2016</b>           | <b>300</b> | <b>300</b>          | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek powiązanych | 0          | 0                   | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |
| Wobec jednostek pozostałych | 300        | 300                 | 0                               | 0           | 0            | 0             | 0        |

**Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS**

Nie występują

**Zobowiązania inwestycyjne**

Nie występują

**Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

| Wyszczególnienie                                                                                                                                                                     | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Poręczenie spłaty kredytu                                                                                                                                                            | 0            | 8 272        |
| Zobowiązanie do dokonania inwestycji w spółkę zależną poprzez udostępnienie jej środków finansowych tytułem pożyczek, wkładu (lub innym tytułem) do maksymalnej kwoty 5.330 tys. zł. | 5 330        | 0            |
| <b>Razem zobowiązania warunkowe</b>                                                                                                                                                  | <b>5 330</b> | <b>8 272</b> |

Poręczony przez Spółkę kredyt został w 2017 w całości spłacony przez kredytobiorcę (Realty 2 Management Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 SKA)

**Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego**

Nie występują

**Nota 38. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO**

**Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu**

| Wyszczególnienie                                              | 31.12.2017       |                       | 31.12.2016       |                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|                                                               | Oplaty minimalne | Wartość bieżąca opłat | Oplaty minimalne | Wartość bieżąca opłat |
| W okresie 1 roku                                              | 24               | 22                    | 24               | 21                    |
| W okresie od 1 do 5 lat                                       | 30               | 29                    | 54               | 52                    |
| Powyżej 5 lat                                                 |                  |                       |                  |                       |
| <b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>                     | <b>54</b>        | <b>51</b>             | <b>78</b>        | <b>73</b>             |
| Przyszły koszt odsetkowy                                      | 3                | x                     | 5                | x                     |
| <b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b> | <b>51</b>        | <b>51</b>             | <b>73</b>        | <b>73</b>             |
| krótkoterminowe                                               |                  | 22                    |                  | 21                    |
| długoterminowe                                                |                  | 29                    |                  | 52                    |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2017**

| Finansujący         | Numer umowy  | Wartość początkowa | Termin zakończenia umowy | Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego | Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu |
|---------------------|--------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| BZ WBK Leasing S.A. | SV5/004/2015 | 153                | 20.02.2020               | 51                                                  | możliwość zakupu                                |

**Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW**

| Wyszczególnienie                                     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Dotacje                                              | 0          | 0          |
| Przychody przyszłych okresów                         | 189        | 252        |
| Rozliczenie przychodów marketingowych                | 189        | 252        |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b> | <b>189</b> | <b>252</b> |
| - długoterminowe                                     | 189        | 252        |
| - krótkoterminowe                                    | 0          | 0          |

**Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE**

|                                           | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie | 492        | 288        |
| <b>Razem, w tym:</b>                      | <b>492</b> | <b>288</b> |
| - długoterminowe                          | 0          | 0          |
| - krótkoterminowe                         | 492        | 288        |

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2017 oraz na 31.12.2016 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

**Zmiana stanu rezerw**

|                                   | Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe | Rezerwy na nagrody jubileuszowe | Rezerwy na urlopy wypoczynkowe | Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Stan na 01.01.2017</b>         | <b>0</b>                                | <b>0</b>                        | <b>0</b>                       | <b>288</b>                                   |
| Utworzenie rezerwy                | 0                                       | 0                               | 0                              | 236                                          |
| Koszty wypłaconych świadczeń      | 0                                       | 0                               | 0                              | 32                                           |
| Rozwiązanie rezerwy               | 0                                       | 0                               | 0                              | 0                                            |
| <b>Stan na 31.12.2017, w tym:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>                        | <b>0</b>                       | <b>492</b>                                   |
| - długoterminowe                  | 0                                       | 0                               | 0                              | 0                                            |
| - krótkoterminowe                 | 0                                       | 0                               | 0                              | 492                                          |
| <b>Stan na 01.01.2016</b>         | <b>0</b>                                | <b>0</b>                        | <b>0</b>                       | <b>1 057</b>                                 |
| Utworzenie rezerwy                | 0                                       | 0                               | 0                              | 288                                          |
| Koszty wypłaconych świadczeń      | 0                                       | 0                               | 0                              | 41                                           |
| Rozwiązanie rezerwy               | 0                                       | 0                               | 0                              | 1 016                                        |
| <b>Stan na 31.12.2016, w tym:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>                        | <b>0</b>                       | <b>288</b>                                   |
| - długoterminowe                  | 0                                       | 0                               | 0                              | 0                                            |
| - krótkoterminowe                 | 0                                       | 0                               | 0                              | 288                                          |

**Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY**

|                                            | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | 0          | 0          |
| Rezerwa restrukturyzacyjna                 | 0          | 0          |
| Pozostałe rezerwy                          | 71         | 98         |
| <b>Razem, w tym:</b>                       | <b>71</b>  | <b>98</b>  |
| - długoterminowe                           | 0          | 0          |
| - krótkoterminowe                          | 71         | 98         |

#### **Nota 42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

##### **Ryzyko stopy procentowej**

Największy ewentualny wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Na dzień 31 grudnia 2017 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2017 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów finansowych (udzielonych pożyczek) oraz inwestycji w jednostki podporządkowane. Istotnym elementem tych testów jest przyjęcie w modelu wyceny określonego poziomu stopy procentowej (koszty pozyskania kapitału). Poniżej przedstawiony jest analiza wrażliwości modelu na zmianę kosztu pozyskania kapitału.

|                                                                        | Wpływ na<br>wynik<br>finansowy<br>brutto | Wpływ na<br>kapitał<br>własny | Wpływ na<br>wynik<br>finansowy<br>brutto | Wpływ na<br>kapitał<br>własny |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                        | 31.12.2017                               |                               | 31.12.2016                               |                               |
|                                                                        | + 3%/- 3%                                |                               | + 3%/- 3%                                |                               |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,<br>w tym:                   |                                          |                               |                                          |                               |
| - udzielone pożyczki                                                   | 441                                      | 441                           | 398                                      | 398                           |
| - należności z tyt. dostaw i usług                                     |                                          |                               |                                          |                               |
| - inne                                                                 |                                          |                               |                                          |                               |
| Odpis na utratę wartości Inwestycji w jednostkach<br>podporządkowanych | 183                                      | 183                           | 179                                      | 179                           |
| Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym,<br>koszcie, w tym             |                                          |                               |                                          |                               |
| - otrzymane kredytu i pożyczki                                         |                                          |                               |                                          |                               |
| - zobowiązani z tyt. dostaw i usług                                    |                                          |                               |                                          |                               |
| - inne                                                                 |                                          |                               |                                          |                               |

##### **Ryzyko walutowe**

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spółki oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne

##### **Ryzyko cen towarów**

Spółka nie jest uzależniona od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

##### **Ryzyko kredytowe**

Struktura działalności Spółki jako podmiotu inwestującego w projekty deweloperskie za pośrednictwem spółek celowych powoduje, że ryzyko kredytowe w odniesieniu do prowadzonej działalności sprzedażowej wytworzonej powierzchni użytkowej nie występuje na poziomie Spółki. Niezależnie od powyższego, Spółka zawiera transakcje handlowe z firmami renomowanymi, o dobrej sytuacji finansowej i zdolności kredytowej.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Należności – struktura przeterminowania**

| Wyszczególnienie                   | Razem  | Nie<br>przetermino<br>wane | Przeterminowanie w dniach |             |                |                  |             |
|------------------------------------|--------|----------------------------|---------------------------|-------------|----------------|------------------|-------------|
|                                    |        |                            | < 60 dni                  | 61 – 90 dni | 91 –180<br>dni | 181 – 360<br>dni | >360<br>dni |
| 31.12.2017                         |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Należności handlowe                | 1 352  | 1 328                      | 12                        | 4           | 0              | 6                | 2           |
| odpisy aktualizujące               | 0      |                            |                           |             |                |                  |             |
| Pozostałe należności               | 2 052  | 2 052                      |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               | 0      |                            |                           |             |                |                  |             |
| Udzielone pożyczki                 | 98 737 | 98 737                     |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 423    | 423                        |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Instrumenty pochodne               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Inne aktywa finansowe              |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| 31.12.2016                         |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Należności handlowe                | 1245   | 1141                       | 8                         | 4           | 11             | 26               | 55          |
| odpisy aktualizujące               | 0      |                            |                           |             |                |                  |             |
| Pozostałe należności               | 5075   | 5001                       |                           |             |                |                  | 74          |
| odpisy aktualizujące               | 0      |                            |                           |             |                |                  |             |
| Udzielone pożyczki                 | 96381  | 96381                      |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               | 0      |                            |                           |             |                |                  |             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 863    | 863                        |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Instrumenty pochodne               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| Inne aktywa finansowe              |        |                            |                           |             |                |                  |             |
| odpisy aktualizujące               |        |                            |                           |             |                |                  |             |

**Ryzyko związane z płynnością**

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, i inne.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

|                                                                  | Na żądanie | > 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 do 5 lat | > 5 lat |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------------|---------------|---------|
| <b>31.12.2017</b>                                                |            |              |                     |               |         |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                 |            |              | 11 940              |               |         |
| Wyemitowane obligacje                                            |            | 43 339       |                     | 69 700        |         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania |            | 1 379        | 22                  |               |         |
| - w tym od jednostek powiązanych                                 |            | 170          |                     |               |         |
| Instrumenty pochodne                                             |            |              |                     |               |         |
| <b>31.12.2016</b>                                                |            |              |                     |               |         |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                 |            |              | 2 512               |               |         |
| Wyemitowane obligacje                                            |            | 56 030       |                     | 57 000        |         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania |            | 3 272        | 21                  | 29            |         |
| - w tym od jednostek powiązanych                                 |            | 2 460        |                     |               |         |
| Instrumenty pochodne                                             |            |              |                     |               |         |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 43. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

**Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| AKTYWA FINANSOWE                                                            | Wartość bilansowa |               | Wartość godziwa |               | Kategoria instrumentów finansowych              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------|
|                                                                             | 31.12.2017        | 31.12.2016    | 31.12.2017      | 31.12.2016    |                                                 |
| <b>Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>                            | <b>12 581</b>     | <b>12 581</b> | <b>12 581</b>   | <b>12 581</b> |                                                 |
| - Akcje i udziały w pozostałych jednostkach                                 | 12 581            | 12 581        | 12 581          | 12 581        | instrumenty utrzymywane do terminu wymagalności |
| <b>Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>                  | <b>58 978</b>     | <b>63 354</b> | <b>58 978</b>   | <b>63 354</b> |                                                 |
| - pożyczki udzielone                                                        | 58 978            | 63 354        | 58 978          | 63 354        | pożyczki udzielone i należności                 |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>      |                                                 |
| <b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe), w tym:</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>      |                                                 |
| <b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>      |                                                 |
| <b>Pochodne instrumenty wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>      |                                                 |
| <b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>                 | <b>43 163</b>     | <b>39 347</b> | <b>43 163</b>   | <b>39 347</b> |                                                 |
| - pożyczki udzielone                                                        | 39 759            | 33 027        | 39 759          | 33 027        | pożyczki udzielone i należności                 |
| - należności                                                                | 3 404             | 6 320         | 3 404           | 6 320         | pożyczki udzielone i należności                 |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>                                   | <b>423</b>        | <b>863</b>    | <b>423</b>      | <b>863</b>    |                                                 |
| - środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach               | 411               | 851           | 411             | 851           | pożyczki udzielone i należności                 |
| - środki w funduszu pieniężnym                                              | 12                | 12            | 12              | 12            | pożyczki udzielone i należności                 |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE                                                  | Wartość bilansowa |                | Wartość godziwa |                | Kategoria instrumentów finansowych |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
|                                                                         | 31.12.2017        | 31.12.2016     | 31.12.2017      | 31.12.2016     |                                    |
| <b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>                 | <b>125 030</b>    | <b>115 614</b> | <b>125 030</b>  | <b>115 614</b> |                                    |
| - długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji           | 69 729            | 57 000         | 69 729          | 57 000         | zobowiązania do term. zapadaln.    |
| - krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji          | 43 361            | 56 102         | 43 361          | 56 102         | zobowiązania do term. zapadaln.    |
| - krótkoterminowe pożyczki                                              | 11 940            | 2 512          | 11 940          | 2 512          | zobowiązania do term. zapadaln.    |
| <b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       |                                    |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b> | <b>1 401</b>      | <b>1 715</b>   | <b>1 401</b>    | <b>1 715</b>   | zobowiązania do term. zapadaln.    |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                           | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       |                                    |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

**Zabezpieczenia**

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

**Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku ani na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

**Zabezpieczenie wartości godziwej**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku ani na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

**Nota 44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do całkowitego zadłużenia
- kapitały własne do sumy bilansowej

Dla całkowitego zadłużenia Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych przychodów i rezerwy na podatek odroczone.

Zasady Spółki stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 40% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej

| Wyszczególnienie                                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                              | 11 940         | 2 512          |
| Wyemitowane obligacje                                                         | 113 090        | 113 102        |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rezerwy | 1 964          | 3 708          |
| <b>Całkowite zadłużenie</b>                                                   | <b>126 994</b> | <b>119 322</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                         | <b>159 202</b> | <b>175 206</b> |
| <b>Suma bilansowa</b>                                                         | <b>291 267</b> | <b>298 872</b> |
|                                                                               |                |                |
| Kapitał własny do całkowitego zadłużenia                                      | 125%           | 147%           |
| Kapitał własny do sumy bilansowej                                             | 55%            | 59%            |

**Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH**

Na dzień 31.12.2017 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

**Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

Tabela na następnej stronie przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

| 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 |            |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|---------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
|                                                                            | 31.12.2017                              | 31.12.2016 | 31.12.2017                                   | 31.12.2016 | 31.12.2017                               | 31.12.2016 | 31.12.2017            | 31.12.2016 | 31.12.2017                      | 31.12.2016 | 31.12.2017                               | 31.12.2016 |
| Znaczący inwestor - nie występuje                                          | 0                                       | 0          | 0                                            | 0          | 0                                        | 0          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| <b>Jednostki zależne:</b>                                                  |                                         |            |                                              |            |                                          |            |                       |            |                                 |            | 0                                        | 0          |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.                                  | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 1                                        | 10         | 0                     | 8          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.                                  | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 2                                        | 1          | 1                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.                                  | 201                                     | 474        | 20                                           | 0          | 37                                       | 123        | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.                                  | 1 394                                   | 1 652      | 0                                            | 0          | 383                                      | 499        | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA                                    | 238                                     | 227        | 0                                            | 0          | 64                                       | 64         | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA                                   | 562                                     | 418        | 4 651                                        | 4 381      | 159                                      | 122        | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 2 Management Sp. z o.o.                                             | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 1                                        | 0          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 3 Management Sp. z o.o.                                             | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 1                                        | 0          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 4 Management Sp. z o.o.                                             | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 1                                        | 0          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o.                                                 | 114                                     | 114        | 0                                            | 0          | 0                                        | 3          | 0                     | 0          | 2398                            | 3 000      | 170                                      | 2 460      |
| Juvenes-Serwis Sp. z o.o.                                                  | 32                                      | 32         | 0                                            | 0          | 2                                        | 79         | 0                     | 77         | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.                 | 820                                     | 809        | 0                                            | 0          | 245                                      | 242        | 4                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| <b>Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):</b> |                                         |            |                                              |            |                                          |            |                       |            |                                 |            |                                          |            |
| Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA   | 47                                      | 40         | 0                                            | 0          | 5                                        | 0          | 5                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| NPU Sp. z o.o. SKA                                                         | 0                                       | 0          | 0                                            | 0          | 0                                        | 0          | 0                     | 0          | 262                             | 27         | 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.                                               | 6                                       | 6          | 0                                            | 0          | 0                                        | 0          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k                                | 16                                      | 9          | 0                                            | 0          | 3                                        | 3          | 0                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| PW Sp. z o.o.                                                              | 1                                       | 1          | 0                                            | 0          | 2                                        | 1          | 1                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |
| PW Sp. z o.o. Sp. k.                                                       | 16                                      | 2          | 0                                            | 0          | 12                                       | 2          | 4                     | 0          | 0                               | 0          | 0                                        | 0          |

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

(\*\*) z uwzględnieniem udzielonych pożyczek i wierzytelności

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

**Jednostka dominująca całej Grupy**

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Spółki.

**Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę**

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w notce nr 26.

**Jednostka stowarzyszona**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

**Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest współnikiem**

Na dzień 31 grudnia 2017 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach współkontrolowanych:

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Mazowieckie Towarzystwo Powierniczej Sp. z o.o. SKA: | 36 tys. zł |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. -                 | 15 tys. zł |

**Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**

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

**Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej**

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

**Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w notce nr 48

**Nota 47. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ**

**Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki**

*Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki*

**Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu**

|                                                                   | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 1 536                   | 1 548                   |
| Nagrody jubileuszowe                                              | 0                       | 0                       |
| Świadczenia po okresie zatrudnienia                               | 0                       | 0                       |
| Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy                   | 0                       | 0                       |
| Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych                   | 0                       | 0                       |
| Pozostałe świadczenia długoterminowe                              | 0                       | 0                       |
| <b>Razem</b>                                                      | <b>1 536</b>            | <b>1 548</b>            |

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

| Imię i nazwisko                                    | Funkcja                                     | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Wynagrodzenia Członków Zarządu</b>              |                                             |                         |                         |
| Michał Skotnicki                                   | Prezes Zarządu                              | 540                     | 543                     |
| Rafał Szczepański                                  | Wiceprezes Zarządu                          | 300                     | 303                     |
| Piotr Litwiński                                    | Członek Zarządu                             | 540                     | 543                     |
| Krzysztof Tyszkiewicz                              | Członek Zarządu                             | 156                     | 159                     |
| <b>RAZEM</b>                                       |                                             | <b>1 536</b>            | <b>1 548</b>            |
| <b>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)</b> |                                             |                         |                         |
| Paweł Turno                                        | Przewodniczący RN                           | 48                      | 48                      |
| Włodzimierz Głowacki                               | Z-ca Przewodniczącego RN (do czerwca 2016)  | 0                       | 18                      |
| Rafał Lorek                                        | Członek RN                                  | 0                       | 18                      |
| Jan Rościszewski                                   | Członek RN                                  | 36                      | 36                      |
| Matusiak Maciej                                    | Członek RN                                  | 36                      | 36                      |
| Radziwił Maciej                                    | Z-ca Przewodniczącego RN (od września 2016) | 36                      | 36                      |
| Lebiedziński Artur                                 | Członek RN                                  | 36                      | 15                      |
| Żbikowski Karol                                    | Członek RN                                  | 36                      | 18                      |
| <b>RAZEM</b>                                       |                                             | <b>228</b>              | <b>225</b>              |

**Nota 48. ZATRUDNIENIE**

**Przeciętne zatrudnienie**

| Wyszczególnienie | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zarząd           | 4                       | 4                       |
| Administracja    | 5                       | 6                       |
| Dział sprzedaży  | 7                       | 8                       |
| Pion produkcji   |                         |                         |
| Pozostali        | 1                       | 1                       |
| <b>Razem</b>     | <b>17</b>               | <b>19</b>               |

**Rotacja zatrudnienia**

| Wyszczególnienie               | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Liczba pracowników przyjętych  | 1                       | 3                       |
| Liczba pracowników zwolnionych | 3                       | 5                       |
| <b>Razem</b>                   | <b>-2</b>               | <b>-2</b>               |

**Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO**

Nie występują.

**Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

**Nota 51. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 31 grudnia 2017 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

**Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE**

Na dzień 31 grudnia 2017 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

**Nota 53. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY**

Nie dotyczy.

**Nota 54. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 1 lutego 2018 Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczono jako seria BBI0221 z datą wykupu 22 lutego 2021 roku
- W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka dokonała częściowej spłaty obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 22 lutego 2018 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 40.300.000 PLN (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI 0221/2 zostaną wykupione 22 lutego 2021 roku.
- W dniu 22 lutego 2018 r. Spółka dokonała wykupu trzyletnich obligacji serii BBI0218 wyemitowanych dnia 21 lutego 2015 o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) oraz dokonała przedterminowego wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0221 o łącznej wartości nominalnej 5.300.000 zł (pięć milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za okres odsetkowy do dnia wykupu.
- W dniu 6 lutego 2018 roku p. Jan Rościszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

**Nota 55. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Nie występują

**Nota 56. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA**

| Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy                                                                  | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego                           | 54                      | 58                      |
| - za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 71                      | 45                      |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                         | <b>125</b>              | <b>103</b>              |

**Nota 57. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku jest pokazana w nocie nr 25.

**Nota 58. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ**

Nie występują

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2018 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