☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2019

(rok)

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

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2019 obejmujące okres od 2019-01-01 do 2019-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2019-09-20

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)

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

02-566 (kod pocztowy)

Warszawa (miejscowość)

Puławska (ulica)

2 (numer)

(22) 204 00 40 (telefon)

(22) 204 00 41 (fax)

biuro@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

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

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	półrocze / 2019	półrocze 2018	półrocze / 2019	półrocze / 2018
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	7 507	6 566	1 751	1 549
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 115	-2 060	493	-486
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-9 199	-6 536	-2 145	-1 542
IV. Zysk (strata) brutto	-12 915	-10 952	-3 012	-2 583
V. Zysk (strata) netto	-13 971	-11 021	-3 258	-2 600
VI. Aktywa razem	449 783	421 772	105 782	98 087
VII. Zobowiązania razem	277 015	234 707	65 149	54 583
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	218 773	145 964	51 452	33 945
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	162 472	176 769	38 211	41 109
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 302	12 165
XI. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,69	1,83	0,40	0,43
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,14	-0,11	-0,03	-0,03
XIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 333	632	-311	149
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	95 715	-2 659	22 322	-627
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 680	-1 316	-2 024	-310
XVI. Przepływy pieniężne netto razem	85 702	-3 343	19 986	-789
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVII. Przychody operacyjne	2 164	8 361	505	1 972
XVIII. Koszt własny sprzedaży	-522	-1 309	-122	-309
XIX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 847	3 614	-431	852
XX. Zysk (strata) brutto	-8 201	2 159	-1 913	509
XXI. Zysk (strata) netto	-9 212	1 758	-2 148	415
XXII. Aktywa razem	271 814	287 891	63 926	66 951
XXIII. Zobowiązania razem	132 346	138 885	31 126	32 299
XXIV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	70 897	55 742	16 674	12 963
XXV. Kapitał własny	139 468	149 006	32 801	34 653
XXVI. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 302	12 165
XXVII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,37	1,46	0,32	0,34
XXVIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,09	0,02	-0,02	0,00

Komisja Nadzoru Finansowego

XXIX. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 745	373	640	88
XXX. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 493	-2 952	3 147	-696
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 217	3 528	-2 849	832

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2019 oraz na koniec 1 półrocza 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2880 i 4,2395 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2019 i 31 grudnia 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2520 i 4,3000 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF na 30 06	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2019_06_30
Sprawozdanie_Zarządu_IP2019.pdf	Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2019 roku.
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT _20.09.19.pdf	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.
Raport z przeglądu BBI Development S.A. PSSF 2019 Grupa BBI	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
Raport z przeglądu BBI Development S.A. PSF 2019 MSSF skróco	Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-09-20	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2019-09-20	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2019-09-20	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2019-09-20	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest BBI Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

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

Wniosek

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na notę 6. śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki Dominującej opisał umowę pożyczki udzielonej podmiotowi Serenus Sp. z o. o.. W śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa wykazuje należność z tego tytułu w wysokości 27 467 tysięcy złotych. Pełne rozliczenie należności uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development S.A. i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Marcin Diakonowicz

Dokument podpisany przez Marcin Diakonowicz
Data: 2019.09.20 21:59:40 CEST

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 20 września 2019 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 1/VIII/2018 z dnia 26 czerwca 2018 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

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

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.06.2019		01.01.2018 - 30.06.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	7 507	1 751	6 566	1 549
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 115	493	-2 060	-486
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-9 199	-2 145	-6 536	-1 542
Zysk (strata) brutto	-12 915	-3 012	-10 952	-2 583
Zysk (strata) netto	-13 971	-3 258	-11 021	-2 600
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,14	-0,03	-0,11	-0,02
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 333	-311	632	149
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	95 715	22 322	-2 659	-627
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 680	-2 024	-1 316	-310
Przepływy pieniężne netto razem	85 702	19 986	-3 343	-789

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	449 783	105 782	421 772	98 087
Zobowiązania razem	277 015	65 149	234 707	54 583
w tym zobowiązania krótkoterminowe	218 773	51 452	145 964	33 945
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	162 472	38 211	176 769	41 109
Kapitał zakładowy	52 308	12 302	52 308	12 165
Liczba akcji w tys. sztuk	101 936	101 936	101 979	101 979
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,69	0,40	1,83	0,43

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

za okres bieżący tj. 01.01.2019 – 30.06.2019: **4,2880 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2018 – 30.06.2018 **4,2395 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2019 r.: **4,2520 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2018 r.: **4,3000 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2019 R.:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu Jednostki Dominującej:

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Artur Lebiedziński
Maciej Matusiak
Maciej Radziwiłł
Paweł Turno
Karol Żbikowski
Wojciech Napiórkowski (powołany na członka Rady Nadzorczej 25 czerwca 2019 r.)

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4055

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 20.09.2019 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	11.459.499	11,25	11.459.499	11,25
Nationale-Nederlanden OFE	10.000.000	9,81	10.000.000	9,81
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,45	6.571.489	6,45

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2019	31.12.2018
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. (*)	pełna	99,99%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	pełna	75,44%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	35,00%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	praw własności	0,28%	0,28%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (**)	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności (**)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	49%
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	100%	100%

(*) jednostka współkontrolowana poprzez fundusz Immobilia Fund SIF SICAV

(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2019 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 20 września 2019 roku

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018
Przychody operacyjne, w tym:	**7 507**	**6 566**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2	347
Przychody ze świadczonych usług	7 505	6 219
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-6 265**	**-4 515**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-343
Koszt sprzedanych usług	-6 265	-4 172
Wynik brutto na sprzedaży	**1 242**	**2 051**
Koszty sprzedaży	-713	-894
Koszty ogólnego zarządu	-5 643	-5 852
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 115	-2 060
Pozostałe przychody operacyjne	22	404
Pozostałe koszty operacyjne	-6 222	-185
Wynik na działalności operacyjnej	***-9 199***	***-6 536***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	1 357	435
Pozostałe przychody finansowe	4 120	111
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-9 193	-4 962
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-12 915***	***-10 952***
Podatek dochodowy	-1 056	-69
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-13 971***	***-11 021***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-13 971***	***-11 021***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-13 971**	**-11 021**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,14	-0,11
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,14	-0,11
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	**0**	**0**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018
Zysk (strata) netto	***-13 971***	***-11 021***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-13 971***	***-11 021***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-13 971**	**-11 021**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2019-06-30	2018-12-31
Aktywa trwałe	**146 719**	**208 406**
Rzeczowe aktywa trwałe	425	530
Wartoście niematerialne	1 320	487
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	93 826	139 162
Pozostałe aktywa finansowe	24 964	41 786
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 027	2 284
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**303 064**	**213 366**
Zapasy	140 951	150 648
Należności handlowe	2 213	1 339
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	13 594	3 267
Pozostałe aktywa finansowe	49 796	47 845
Rozliczenia międzyokresowe	2 435	1 894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 075	8 373
AKTYWA RAZEM	**449 783**	**421 772**

PASYWA	2019-06-30	2018-12-31
Kapitały własne	**172 768**	**187 065**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***162 472***	***176 769***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	49 578	67 366
Pozostałe kapitały	141 952	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	7 972	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	-1 851	-1 525
Niepodzielony wynik finansowy	-73 516	-73 516
Wynik finansowy bieżącego okresu	-13 971	-17 788
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 296**	**10 296**
Zobowiązania długoterminowe	**58 242**	**88 743**
Kredyty i pożyczki	0	8 628
Pozostałe zobowiązania finansowe	55 582	77 469
Inne zobowiązania długoterminowe	26	12
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 634	2 634
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**218 773**	**145 964**
Kredyty i pożyczki	289	37 164
Pozostałe zobowiązania finansowe	44 315	40 206
Zobowiązania handlowe	5 244	4 883
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	1 035	236
Pozostałe zobowiązania	76 880	2 507
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	65 533	60 127
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	460	341
Pozostałe rezerwy	25 017	500
PASYWA RAZEM	**449 783**	**421 772**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-326			-326		-326
Przeniesienia			-3 972	3 972			0		0
Podział zysku netto		-17 788				17 788	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie							0		0
Suma dochodów całkowitych						-13 971	-13 971		-13 971
Kapitał własny na dzień 30.06.2019 r.	**52 308**	**49 578**	**141 952**	**6 121**	**-73 516**	**-13 971**	**162 472**	**10 296**	**172 768**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-204			-204		-204
Przeniesienia									0
Podział zysku netto					**-19 359**	**19 359**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie					-75		-75		-75
Suma dochodów całkowitych						-11 021	-11 021		-11 021
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 925**	**-73 905**	**-11 021**	**183 597**	**10 609**	**194 206**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2019	za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-11 332	-19 817
Udzielone pożyczki	-985	-1 712
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	205	0
Przepływy związane z VAT	-2 126	-1 535
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	20 201	32 086
Zwrot kaucji i wadiów	1 320	62
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-2 662	-2 871
Wynajem powierzchni biurowej	-904	-1 282
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-5 010	-4 590
Gotówka z działalności operacyjnej	**-1 293**	**341**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-40	291
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-1 333**	**632**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**96 079**	**0**
Inne wpływy inwestycyjne	96 079	0
Wydatki	**364**	**2 659**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	164	121
Wydatki na aktywa finansowe	200	2 538
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**95 715**	**-2 659**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**35 614**	**45 968**
Kredyty i pożyczki	20 614	5 668
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Wydatki	**44 294**	**47 284**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	326	203
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	190	394
Spłaty kredytów i pożyczek	5 655	66
Wykup dłużnych papierów wartościowych	33 100	41 500
Odsetki	4 720	4 293
Inne wydatki finansowe	303	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-8 680**	**-1 316**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**85 702**	**-3 343**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**85 702**	**-3 343**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-123	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	**8 373**	**10 357**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**94 075**	**7 014**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2019 - 30.06.2019	za okres 01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody operacyjne, w tym:	**2 164**	**8 361**
Przychody ze sprzedaży usług	2 164	3 158
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	5 203
Koszt własny sprzedaży	**-522**	**-1 309**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 642**	**7 052**
Koszty sprzedaży	-38	-61
Koszty ogólnego zarządu	-3 468	-3 380
Pozostałe przychody operacyjne	19	3
Pozostałe koszty operacyjne	-2	0
Wynik na działalności operacyjnej	***-1 847***	***3 614***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*1 470*	*3 204*
Przychody finansowe	20	4
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-7 844	-4 663
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-8 201***	***2 159***
Podatek dochodowy	-1 011	-401
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-9 212***	***1 758***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-9 212***	***1 758***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	0,02

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 01.01.2019 - 30.06.2019	za okres 01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk (strata) netto	***-9 212***	***1 758***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-9 212***	***1 758***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Aktywa trwałe	**244 064**	**255 139**
Rzeczowe aktywa trwałe	231	299
Wartości niematerialne	1 272	492
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	146 213	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	96 166	90 278
Aktywa obrotowe	**27 750**	**32 752**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 613	1 637
Pozostałe należności	1 459	1 555
Pozostałe aktywa finansowe	17 245	26 152
Rozliczenia międzyokresowe	1 208	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 225	2 204
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**271 814**	**287 891**

PASYWA	stan na 30.06.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Kapitał własny	**139 468**	**149 006**
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	38 712	48 254
Akcje własne	-1 851	-1 525
Pozostałe kapitały zapasowe	51 539	55 511
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	7 972	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-9 212	-9 542
Zobowiązanie długoterminowe	**61 449**	**83 143**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	55 532	77 400
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 917	5 743
Zobowiązania krótkoterminowe	**70 897**	**55 742**
Kredyty i pożyczki	12 663	18 433
Pozostałe zobowiązania finansowe	40 286	35 740
Zobowiązania handlowe	335	801
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	837	40
Pozostałe zobowiązania	16 138	193
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	95	126
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	460	341
Pozostałe rezerwy	83	68
PASYWA RAZEM	**271 814**	**287 891**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
sześć miesiący zakończonych 30.06.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Emisja akcji							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-326			-326
Podział zysku netto		-9 542				9 542	0
Suma dochodów całkowitych						-9 212	-9 212
Kapitał własny na dzień 30.06.2019 r.	**52 308**	**38 712**	**51 539**	**6 121**	**0**	**-9 212**	**139 468**
sześć miesiący zakończonych 30.06.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-204			-204
Podział zysku netto			-15 690			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						1 758	1 758
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 925**	**0**	**1 758**	**160 756**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 395	-1 556
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-545	-255
Otrzymane należności	2 673	3 587
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 536	34
Udzielone pożyczki	-200	-770
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 152	2 147
Rozrachunki z tyt. VAT	126	-135
Wynajem powierzchni biurowej	-601	-757
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-379	-442
Pozostałe przepływy	-1 622	-1 480
Gotówka z działalności operacyjnej	**2 745**	**373**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 745**	**373**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**15 417**	**0**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	15 417	0
Wydatki	**1 924**	**2 952**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	54	22
Wydatki na aktywa finansowe	1 870	2 930
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**13 493**	**-2 952**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**31 950**	**49 099**
Kredyty i pożyczki	600	5 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Inne wpływy finansowe	16 350	3 799
Wydatki	**44 167**	**45 571**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	326	203
Spłaty kredytów i pożyczek	6 534	150
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32 600	40 300
Odsetki	4 404	4 090
Inne wydatki finansowe	303	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-12 217**	**3 528**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**4 021**	**949**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	4 021	949
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	6	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**2 204**	**423**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**6 225**	**1 372**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2018.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2019 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019

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

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

- **Nowy MSSF 16 „Leasing”**

  Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do użytkowania.
  Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o użytkowanie aktywów o niskiej wartości, które Grupa przyjęła w swoich zasadach rachunkowości. Uproszczenie to polega na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu w odniesieniu do tych umów.
  Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

  Nowy standard może mieć istotny wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w przyszłości. Na dzień pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2019 ten wpływ jest ograniczony z uwagi na to iż:

  - Grupa nie była stroną umów leasingu operacyjnego poza umowami na leasing samochodów, które w sprawozdaniu finansowym Grupy były już w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 rozpoznane jako umowy leasingu finansowego
  - Poza umową najmu na powierzchnię biurową przez jednostkę dominującą – grupa nie jest stroną umów najmu o charakterze długoterminowym.
  - W Spółkach należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2018 nie występują odpłatne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości

  Na dzień pierwszego zastosowania Jednostka Dominująca (i jednocześnie Grupa) była leasingobiorcą w umowach, najmu i dzierżawy zawartych na okresy do 2 lat, na podstawie których przysługiwało jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej w budynku przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

  Grupa wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:
  - na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zastosowała standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,

- wartość prawa do użytkowania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,,
- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu, zamiast ujmować zobowiązania z tego tytułu,
- umowy najmu dotyczące aktywów o niskiej wartości Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie użytkowania, przy czym jako górny limit dla takich aktywów przyjęto kwotę netto 20 tys zł, będącą w przybliżeniu odpowiednikiem sugerowanej kwoty 5 tys. USD
- wykorzystano wiedzę zdobytą post factum przy ustalaniu okresu leasingu,

Ze względu na skorzystanie z uproszczeń Grupa wykorzystała MSR 36 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 w celu oceny konieczności ujęcia odpisów aktualizujących wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Przeprowadzona analiza nie wskazała takiej konieczności
.
Dla umów sklasyfikowanych na 31 grudnia 2018 roku jako leasingi finansowe zgodnie z MSR 17, wartość prawa do użytkowania została określona w kwocie równej wartości aktywów podlegających leasingowi według MSR 17. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania jest równa kwocie zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSR 17.

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Grupa ujęła na dzień pierwszego zastosowania prawa do użytkowania w kwocie 1.041 tys. PLN oraz dodatkowe zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 1.041 tys. PLN. Prawa do użytkowania zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Wartości niematerialne i prawne" natomiast dodatkowe zobowiązania leasingowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania finansowe" w podziale na część krótkoterminową (555 tys. PLN) i długoterminową (486 tys. PLN). Łączny efekt pierwszego zastosowania standardu na zyski zatrzymane na dzień 1 stycznia 2019 roku nie wystąpił.

- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu"**

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy" rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez ograny podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Jednostka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przeszłych i bieżących transakcji oraz posiadanej dokumentacji Zarząd jednostki dominującej uznał za prawdopodobne zaakceptowanie przez organy podatkowe stosowanych przez poszczególne spółki interpretacji mogących mieć wpływ na podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych, wykorzystaniem strat podatkowych i stosowanymi stawkami podatkowymi. Na tej podstawie przyjęto że nie występuje konieczność prezentacji możliwych scenariuszy. W przypadku pozyskania w późniejszym terminie nowych informacji mogących wpłynąć na taki osąd analiza wpływu KIMSF 23 zostanie ponowiona.

- W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej pozostałe standardy i interpretacje obowiązujące obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019, tj:
  - Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe"
  - Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"
  - Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy", MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego", MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć" i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne"
  - Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze")

nie mają wpływu na sprawozdania finansowe Jednostki i Grupy

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

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów

aktualizujących (patrz nota nr 8 w pkt X), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVII) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt X)nr 18)

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 30 czerwca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.
Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy nieposiadających kontroli ponad wartość udziałów niedających kontroli, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie z MSSF 10 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie powyżej podane informacje objaśniające dotyczą w takim samym stopniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2019 - 30.06.2019r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	**0**	**428**	**920**	**423**	**1 722**	**27**	**3 520**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***5***	***18***	***9***	***0***	***32***
- nabycia środków trwałych	0	0	5	18	0	0	23
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek					9		9
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2019	**0**	**428**	**925**	**441**	**1 731**	**27**	**3 552**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**225**	**875**	**296**	**1 594**	**0**	**2 990**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***49***	***5***	***35***	***48***	***0***	***137***
- amortyzacji		49	5	35	39		128
- objęcia konsolidacją nowych jednostek					9		9
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne (oddanie do użytkowania)							0
Umorzenie na dzień 30.06.2019	**0**	**274**	**880**	**331**	**1 642**	**0**	**3 127**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019	**0**	**154**	**45**	**110**	**89**	**27**	**425**

Powyższa tabela zawiera również informacje o zmianach rzeczowych aktywów rzeczowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2019 – 30.06.2019 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2019-30.06.2019 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Prawo do używania powierzchni biurowej	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019		**66**	**52**	**1 539**	**23 975**	**0**	**25 632**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***162***	***0***	***1 041***	***1 203***
- nabycia				162		0	162
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"						1 041	1 041
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***13***	***0***	***0***		***0***	***13***
- zbycia		13				0	13
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2019	**0**	**53**	**52**	**1 701**	**23 975**	**1 041**	**26 822**
Umorzenie na dzień 01.01.2019		**15**	**33**	**1 122**	**0**	**0**	**1 170**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***5***	***81***		***271***	***357***
- amortyzacji		0	5	81		271	357
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2019	**0**	**15**	**38**	**1 203**	**0**	**271**	**1 527**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019	**0**	**38**	**14**	**498**	**23 975**	**770**	**25 295**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2019 – 30.06.2019 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

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

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

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

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2018	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2019
S1	301	0	0	0	301
S2	1	0	-1	0	0
S3	46 263	-30 012	887	-17 138	0
S4	89 015	0	2 603	-301	91 317
S5	3 582	0	-1 374	0	2 208
S6	0	0	0	0	0
Razem	**139 162**	**-30 012**	**2 115**	**-17 439**	**93 826**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2019-06-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	10 274	10 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	0	17 004
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 100	1 100
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 501	13 501
Inne	89	91
Razem	**24 964**	**41 786**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-06-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	49 796	47 845
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**49 796**	**47 845**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2019-06-30	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	63 114	60 979
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 044	3 044
Suma netto udzielonych pożyczek	**60 070**	**57 935**
- długoterminowe	10 274	10 090
- krótkoterminowe	49 796	47 845

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2019		**60 070**				
Serenus Sp. z o.o.	12 585	27 467	10,00%	10,00%	2022-03-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	19 057	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	6 000	6 726	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	2 931	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 142	8,00%	8,00%	2019-12-15	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	400	414	Wibor 6M + marża	7,79%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	200	281	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2018		**57 935**				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	18 171	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	5 265	5 775	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	3 000	3 022	8,00%	8,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 022	8,00%	8,00%	2019-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	200	204	Wibor 6M + marża	7,78%	2019-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	273	6,00%	6,00%	2019-06-22	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	51	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

Serenus Sp z o.o. jest właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, prowadzone są działania mające na celu zamianę posiadanej przez Serenus nieruchomości na nieruchomość Miasta położoną przy ulicy Długiej w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa będzie realizacja projektu deweloperskiego. Spółka aktywnie monitoruje i wspiera Serenus w prowadzonym procesie negocjacji, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie Spółki, przeprowadzenie zamiany jest prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa" i będzie miała wpływ na odzyskanie wierzytelności Spółki względem Serenus.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2019-06-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	81 565	75 677
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wycenia w zamortyzowanym koszcie	1 100	1 100
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 501	13 501
Razem	**96 166**	**90 278**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-06-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	17 245	26 152
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**17 245**	**26 152**

Udzielone pożyczki przez Spółkę – zbiorczo:

	2019-06-30	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	106 976	110 795
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	8 166	8 966
Suma netto udzielonych pożyczek	**98 810**	**101 829**
- długoterminowe	81 565	75 677
- krótkoterminowe	17 245	26 152

Udzielone pożyczki przez Spółkę – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2019		**98 810**				
Serenus Sp. z o.o.	12 585	27 467	10,00%	10,00%	2022-03-31	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	55 949	71 291	8,00%	8,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2018		**101 829**				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 418	10,00%	10,00%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	58 951	74 360	8,00%	8,00%	2022-06-30	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	49	51	3,00%	3,00%	2019-06-30	bez zabezpieczeń

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	160 074	165 816
Produkty gotowe	294	294
Zapasy brutto	**160 368**	**166 110**
Odpis aktualizujący stan zapasów	19 417	15 462
Zapasy netto	**140 951**	**150 648**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2019 roku		**15 168**	**294**		**15 462**
Zwiększenia w tym:	***0***	***6 004***	***0***	***0***	***6 004***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		6 004			6 004
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***2 049***	***0***	***0***	***2 049***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		2 049			2 049
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 30.06.2019 roku	**0**	**19 123**	**294**	**0**	**19 417**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Należności krótkoterminowe	**2 213**	**1 339**
- od jednostek powiazanych	142	563
- od pozostałych jednostek	2 071	776
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	184
Należności krótkoterminowe brutto	**2 397**	**1 523**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności – wysokość odpisów nie uległa zmianie

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2019 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2019 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2019 r.	**184**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2019 r.	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2019 r.	**184**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2019 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**142**	6	53	0	0	83	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**142**	**6**	**53**	**0**	**0**	**83**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**2 255**	1 760	191	5	4	20	275
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**2 071**	**1 760**	**191**	**5**	**4**	**20**	**91**
Ogółem							
należności brutto	**2 397**	1 766	244	5	4	103	275
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**2 213**	**1 766**	**244**	**5**	**4**	**103**	**91**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Spółki na 30.06.2019 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 385**	1 049	34	260	42	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 385**	**1 049**	**34**	**260**	**42**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**228**	219	2	1	4	2	0
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**228**	**219**	**2**	**1**	**4**	**2**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 613**	1 268	36	261	46	2	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 613**	**1 268**	**36**	**261**	**46**	**2**	**0**

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	341	119	0	460
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 110	3 605	-4 085	2 630
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	5	0	-5	0
Pozostałe rezerwy	1 565	83	-68	1 580
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	-1 000	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**12 021**	**3 807**	**-5 158**	**10 670**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 284**	**723**	**-980**	**2 027**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-06-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 347	1	0	7 348
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 862**	**1**	**0**	**13 863**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 634**	**0**	**0**	**2 634**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 027	2 284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 634
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-607**	**-350**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2019-06-30	2018-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	460	341
Razem, w tym:	**460**	**341**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	460	341

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2019				**341**
Utworzenie rezerwy				119
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2019, w tym:	**0**	**0**	**0**	**460**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				460

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2019-06-30	2018-12-31
Rezerwy dot nieruchomości Centrum Marszałkowska	24 517	0
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
Razem, w tym:	**25 017**	**500**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	25 017	500

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy dot. nieruchomości Centrum Marszałkowska	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2019	**0**	**500**	**500**
Korekta z tyt. zmiany metody konsolidacji	24 517		24 517
Stan na 30.06.2019, w tym:	**24 517**	**500**	**25 017**
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	24 517	500	25 017

Przedstawione powyżej rezerwy w kwocie 24.517 tys. zł. zostały zawiązane w spółce Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Spółka Komandytowa. Rezerwy zostały utworzone na podstawie szacunków zarządu powyższej spółki, w kontekście postanowień umowy sprzedaży nieruchomości i dotyczą potencjalnych kosztów związanych z sprzedanym budynkiem, w szczególności kosztów wykończenia wszystkich powierzchni niewykończonych na dzień sprzedaży, (fit-out), kosztów komercjalizacji i kosztów czynszu i opłat eksploatacyjnych z umowy Masterlease. Grupa rozpoznaje te rezerwy jako krótkoterminowe z uwagi na planowane ich rozliczenie w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

XI. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2019		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (**)	Koneser (***)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	n/d	2	1	0	2 834	438	0	-276	2 999
	Sprzedaż między segmentami	n/d	3 492	0	0	1 355	1 726	2	-2 067	4 508
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-1 374	886	2 603	0	0	0	0	0	2 115
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	5 123	545	0	2	1 490	718	-2 401	5 477
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**1 788**	**-287**	**-11 571**	**-492**	**-9 212**	**-448**	**6 251**	**-13 971**
Aktywa ogółem		**n/d**	**172 374**	**83 558**	**75 546**	**5 746**	**271 814**	**33 848**	**-193 103**	**449 783**
Aktywa segmentu			172 374	83 558	75 546	5 746	271 814	33 848	-193 103	**449 783**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**135 701**	**66 365**	**82 452**	**3 588**	**132 346**	**4 956**	**-148 393**	**277 015**
Zobowiązania segmentu			135 701	66 365	82 452	3 588	132 346	4 956	-148 393	277 015
Zobowiązania nieprzypisane										0

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

(**) spółki reprezentujące segment Centrum Marszałkowska były do dnia 19 czerwca 2019 roku konsolidowane metodą praw własności, w efekcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występowały przychody, aktywa i zobowiązania tych spółek. Na dzień 30 czerwca tj. już po zmianie metody konsolidacji, aktywa i zobowiązania segmentu Centrum Marszałkowska obejmują dane ze spółek Realty 4 Management Sp. z o.o Juvenes Development 1 Sp. k. („JD1"), Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. („ZS") oraz Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. („NS")

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

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.06.2019 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Rodzaj emisji/seria	2019-06-30	2018-12-31
Obligacje 1-roczne	3 989	4 414
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 030	113 111
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**99 019**	**117 525**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	43 719	40 125

2. Emisja dłużnych papierów wartościowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 030	113 111
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	**95 030**	**113 111**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	39 730	35 711

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2019 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2017, BBI Development S.A. (*)	37 100	2017-02-03	2020-01-31	WIBOR 6M+5,8%	7,75%	38 250
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2018, BBI Development S.A.	40 300	2018-02-22	2021-02-22	WIBOR 6M+5,75%	7,64%	41 365
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2019, BBI Development S.A.	15 000	2019-02-22	2022-02-22	WIBOR 6M+6,10%	7,97%	15 415
Obligacje krótkoterminowe, emisja z sierpnia 2017, Realty 2 Management Sp. z o.o.	3 500	2017-08-02	2019-12-27	WIBOR 6M+5.50%	7,31%	3 989
					Razem	99 019

3. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2019 roku zmiana kapitału zakładowego wynikająca z umorzenia nabytych wcześniej akcji nie została jeszcze zarejestrowana.

XIII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA ORAZ KALKULACJA ZYSKU NA AKCJĘ

Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda nie występuje zarówno w odniesieniu do jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**101 935 521**	**104 615 650**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**101 935 521**	**104 615 650**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-13 971	-11 021
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	-0,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	-0,11
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

XIV. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi konsolidowanymi metodą praw własności za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki współkontrolowane - transakcje z BBI Developement S.A.	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	23	0	0	0	0	0	19	0	17	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	9	9	0	0	0	0	3	4	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	3	3	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	8	8	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	546	1 138	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	768	1 209	570	595	0	0	137	81	133	81	751	682
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-06-30**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**	**2019-06-30**	**2018-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	3 492	489	0	1	0	0	4 296	0	0	0	0	0

(*) Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. i Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. wykazane wg. stanu na 30 czerwca 2019 (jednostki zależne, do 19 czerwca 2019 - współkontrolowane)

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 nie zawarto nowych transakcji z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

Data	Strona transakcji – Grupa BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2019 – 30.06.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	34.120 zł brutto plus koszty refaktur za energię 1.421 zł
01.01.2019 – 30.06.2019	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	368.013 zł brutto
01.01.2019 – 30.06.2019	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	30.336 zł brutto

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	21	80	0	0	0	0	2	4	0	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	650	650	0	0	0	0	387	389	0	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	120	119	0	0	0	0	65	133	0	68	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	282	281	0	0	2 269	2 890	161	163	0	2	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	56	56	0	737	0	0	86	14	71	0	0	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	18	18	0	0	0	0	22	45	17	41	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	561	410	0	0	0	0	653	282	244	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	3	3	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	8	8	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Emitent jest wspólnikiem (**):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	23	0	0	0	0	0	19	1	17	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	9	9	0	0	0	0	3	4	1	1	0	0

(*) Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. i Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. wykazane wg. stanu na 30 czerwca 2019 (jednostki zależne, do 19 czerwca 2019 - współkontrolowane)
(**) Wykazano spółki w których Emitent (BBI Development S.A.) ma zarówno pośredni jak i bezpośredni udział.

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	2019-06-30	2018-12-31
Gwarancja udzielona przez mBank S.A. na rzecz Bletwood Investment Sp.z o.o. w wys. 61 tys. euro celem zabezpieczenia płatności za wynajem powierzchni biurowej	258	0
Razem zobowiązania warunkowe	**258**	**0**

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

XVII. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.06.2019
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2
Przychody ze świadczenia usług	7 505
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*1 639*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**7 507**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Stan początek okresu	660	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-660	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	384	660
Stan na koniec okresu	**384**	**660**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	24 964	41 786	24 964	41 786	
- pożyczki udzielone	10 274	10 090	10 274	10 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	1 100	1 100	1 100	1 100	
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	89	17 095	89	17 095	
- akcje i udziały	13 501	13 501	13 501	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**146 084**	**57 557**	**146 084**	**57 557**	
- pożyczki udzielone	49 796	47 845	49 796	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	2 213	1 339	2 213	1 339	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 075	8 373	94 075	8 373	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**99 308**	**163 317**	**99 308**	**163 317**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	8 628	0	8 628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	289	37 164	289	37 164	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 300	77 400	55 300	77 400	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	43 719	40 125	43 719	40 125	
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**26**	**12**	**26**	**12**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	12	26	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**82 124**	**7 390**	**82 124**	**7 390**	

Grupa nie planuje w ciąg u 12 miesięcy od sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy po dniu bilansowym tj. po 30 czerwca 2019.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

W dniu 19 czerwca 2019 roku Grupa objęła 100% kapitału (udziałów i wkładu) w spółkach Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. oraz Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Spółka Komandytowa. W efekcie obie spółki, konsolidowane wcześniej metodą praw własności zostały od dnia 19 czerwca 2019 r. objęte konsolidacją pełną, bez rozpoznania udziału akcjonariuszy niekontrolujących. W wyniku kompleksowego rozliczenia całości transakcji Grupa rozpoznała 2.305 tys. zł kosztów finansowych z tytułu przejęcia kontroli nad 100% aktywów netto obu spółek, jednocześnie jednak Grupa rozpoznaje 3.636 tys. zł odsetek uzyskanych od występującego wspólnika – rozpoznanych w bieżącym okresie jako przychody finansowe. Odsetki te stanowiły wynagrodzenie za przekazywane w trakcie realizacji projektu przez należącą do Grupy spółkę Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp k. zaliczki na poczet sprzedaży udziałów przez ówczesnego wspólnika.

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Na mocy uchwały nr 25/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej z 25 czerwca 2019 r. umorzono 2.724.000 akcji zwykłych Emitenta, a tym samym obniżono liczbę akcji Emitenta ze 104.615.650 akcji do 101.891.650 akcji. Jednocześnie obniżono kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 1.362.000,00 zł tj. z kwoty 52.307.825,00 zł do kwoty 50.945.825,00 zł. Zmiany dotyczące umorzenia akcji własnych i obniżenia kapitału zakładowego zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 5 września 2019 roku.

Warszawa, dnia 20 września 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2019.09.20 17:48:04 CEST

Michał Skotnicki

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2019.09.20 17:35:00 CEST

Rafał Szczepański

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2019.09.20 17:23:41 CEST

Piotr Litwiński

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2019.09.20 17:31:23 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2019.09.20 17:17:23 CEST

Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

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

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

Objaśnienie

Zwracamy uwagę na notę 6. śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki opisał umowę pożyczki udzielonej podmiotowi Serenus Sp. z o. o. W śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka wykazuje należność z tego tytułu w wysokości 27 467 tysięcy złotych. Pełne rozliczenie należności uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development S.A. i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Marcin Diakonowicz

Dokument podpisany przez Marcin Diakonowicz
Data: 2019.09.20 21:57:20 CEST

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 20 września 2019 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2019 roku

.

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2019 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 757).

WARSZAWA, 20 WRZEŚNIA 2019 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....7

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 7
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....8
4.1.3 Skup akcji własnych 9
4.1.4 Powołanie Zarządu na kolejną trzyletnią kadencję (XII) 10
4.1.5 Wybór audytora 10

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 10

4.2.1 Projekt „Dolne Miasto”....10
4.2.2 Projekt „Centrum Marszałkowska” 11
4.2.3 Projekt „Rybaki-Łańsk” 12

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

6 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 13

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....16

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....16

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

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 17

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....17

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 18

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....18

14 Istotni akcjonariusze....19

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....19

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 20

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 20

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

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.....20

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2019 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 20

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 21

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2019 zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. 4,2520 PLN/Euro

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. 4,2880 PLN/Euro

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

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2019 roku wynosiły 449.783 tys. zł (105.782 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 162.472 tys. zł (38.211 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 9.199 tys. zł (2.145 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 13.971 tys. zł (3.258 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2019 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych, konsolidowanych metodą praw własności	2.115	493
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	7.507	1.751
Koszty utworzonych odpisów na utratę wartości aktywów niefinansowych	(6.004)	(1.400)

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2019 roku wynosiły 94.075 tys. zł (22.125 tys. euro), co stanowiło 20,9 % aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2019 oraz na dzień 31 grudnia 2018.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2019-06-30	Udział w aktywach	2018-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,04%	182	0,04%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	93 826	20,86%	139 162	32,99%
Wartość firmy	23 975	5,33%	23 975	5,68%
Pozostałe aktywa trwałe	28 736	6,39%	45 087	10,69%
Razem aktywa trwałe	**146 719**	**32,62%**	**208 406**	**49,41%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	140 951	31,34%	150 648	35,72%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	49 796	11,07%	47 845	11,34%
Środki pieniężne	94 075	20,92%	8 373	1,99%
Pozostałe aktywa obrotowe	18 242	4,06%	6 500	1,54%
Razem aktywa obrotowe	**303 064**	**67,38%**	**213 366**	**50,59%**
Aktywa razem	**449 783**	**100,00%**	**421 772**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2019-06-30	Udział w pasywach	2018-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	11,63%	52 308	12,40%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	49 578	11,02%	67 366	15,97%
Pozostałe kapitały	148 073	32,92%	148 399	35,18%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-87 487	-19,45%	-91 304	-21,65%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 296	2,29%	10 296	2,44%
Razem kapitały własne	**172 768**	**38,41%**	**187 065**	**44,35%**
Pożyczki i kredyty	0	0,00%	8 628	2,05%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	55 582	12,36%	77 469	18,37%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26	0,01%	12	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 634	0,59%	2 634	0,62%
Razem zobowiązania długoterminowe	**58 242**	**12,95%**	**88 743**	**21,04%**
Pożyczki i kredyty	289	0,06%	37 164	8,81%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	44 315	9,85%	40 206	9,53%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	65 533	14,57%	60 127	14,26%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	108 636	24,15%	8 467	2,01%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**218 773**	**48,64%**	**145 964**	**34,61%**
Pasywa razem	**449 783**	**100,00%**	**421 772**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2019 oraz na 31 grudnia 2018:

	2019-06-30	**2018-12-31**
Kapitały własne	172 768	187 065
Całkowite zadłużenie finansowe	100 186	163 467
Suma bilansowa	449 783	421 772
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**172%**	**114%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**38%**	**44%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**22%**	**39%**

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2019 oraz na dzień 31 grudnia 2018.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2019-06-30	Udział w aktywach	2018-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	146 213	53,79%	163 888	56,93%
Pozostałe aktywa trwałe	1 685	0,62%	973	0,34%
Pozostałe aktywa finansowe	96 166	35,38%	90 278	31,36%
Razem aktywa trwałe	**244 064**	**89,79%**	**255 139**	**88,62%**
Należności handlowe i pozostałe	3 072	1,13%	3 192	1,11%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	17 245	6,34%	26 152	9,08%
Środki pieniężne	6 225	2,29%	2 204	0,77%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 208	0,44%	1 204	0,42%
Razem aktywa obrotowe	**27 750**	**10,21%**	**32 752**	**11,38%**
Aktywa razem	**271 814**	**100,00%**	**287 891**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2019-06-30	Udział w aktywach	2018-12-31	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	52 308	19,24%	52 308	18,17%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	38 712	14,24%	48 254	16,76%
Akcje własne	-1 851	-0,68%	-1 525	-0,53%
Pozostałe kapitały	59 511	21,89%	59 511	20,67%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-9 212	-3,39%	-9 542	-3,31%
Razem kapitały własne	**139 468**	**51,31%**	**149 006**	**51,76%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	55 532	20,43%	77 400	26,89%
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 917	2,18%	5 743	1,99%
Razem zobowiązania długoterminowe	**61 449**	**22,61%**	**83 143**	**28,88%**
Kredyty i pożyczki	12 663	4,66%	18 433	6,40%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	40 286	14,82%	35 740	12,41%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	17 310	6,37%	1 034	0,36%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	638	0,23%	535	0,19%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**70 897**	**26,08%**	**55 742**	**19,36%**
Pasywa razem	**271 814**	**100,00%**	**287 891**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

W dniu 25 czerwca 2019 roku zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 25/2019 w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego. Zgodnie z powyższą uchwałą umorzono 2.724.000 akcji zwykłych Emitenta, a tym samym obniżono liczbę akcji Emitenta ze 104.615.650 akcji do 101.891.650 akcji. Jednocześnie obniżono kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 1.362.000,00 zł tj. z kwoty 52.307.825,00 zł do kwoty 50.945.825,00 zł.

Powyższe zmiany zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 5 września 2019 roku i od tej daty kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.945.825,00 zł i dzieli się na 101.891.650 akcji zwykłych, na okaziciela, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200018.

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

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

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

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

Emitent dokonał spłaty nominału w wysokości 10.600.000,00 PLN, co odpowiada 20% łącznej pierwotnej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii BBI0220 w łącznej kwocie 53 mln zł.

Jednocześnie Emitent dokonał spłaty odsetek należnych od przedmiotowych obligacji za zakończony okres odsetkowy.

W dniu 22 lutego 2019 r. Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0219. Łączna wartość nominalna wszystkich wykupionych obligacji wyniosła 22.000.000,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych).

Wykupione obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji przedmiotowych Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2015 poz. 238). W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu powyższych Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2019 roku.

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

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

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

W dniu 30 kwietnia 2019 roku na podstawie uchwał Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. obligacje serii BBI0222 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W wyniku działań opisanych w niniejszym pkt 4.1.1., łączna wartość kapitału wyemitowanych obligacji Spółki spadła z kwoty 110 mln zł do 92,4 mln zł, a więc nastąpiła redukcja zadłużenia obligacyjnego o 17,6 mln zł.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 25 czerwca 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach: umorzenia akcji własnych i obniżenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu Emitenta poprzez usunięcie ze Statutu wygasłego upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz udzielenia Zarządowi Spółki nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki (nowy program skupu akcji własnych).

Na mocy uchwały nr 25/2019 umorzono 2.724.000 akcji zwykłych Emitenta, a tym samym obniżono liczbę akcji Emitenta ze 104.615.650 akcji do 101.891.650 akcji. Jednocześnie obniżono kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 1.362.000,00 zł tj. z kwoty 52.307.825,00 zł do kwoty 50.945.825,00 zł.

Stosownie do uchwały nr 26/2019 wykreślono ze Statutu Spółki postanowienia Artykułu 9^1, który w całości poświęcony był podwyższaniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, do czego Zarząd Emitenta był w przeszłości upoważniony, jednak wobec wygaśnięcia przedmiotowego upoważnienia postanowienia powyższego Artykułu stały się bezprzedmiotowe.

Powyżej opisane zmiany dotyczące umorzenia akcji własnych, obniżenia kapitału zakładowego oraz usunięcia upoważnienia dla Zarządu w zakresie kapitału docelowego zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 5 września 2019 roku.

Z kolei uchwała nr 28/2019 zwyczajnego walnego zgromadzenia przewiduje dokonanie przez Emitenta połączenia (scalenia) akcji poprzez podwyższenie jednostkowej wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 0,50 zł do kwoty 5,00 zł przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę z liczby 101.891.650 do liczby 10.189.165 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego (dalej: „**Scalenie Akcji**"). Tym samym stosunek wymiany Scalenia Akcji wynosić ma 10:1 (dziesięć do jednego). Emitent spodziewa się, że opisana powyżej zamiana zostanie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS w IV kwartale 2019 roku.

W końcu, uchwałą nr 29/2019 zwyczajne walne zgromadzenie upoważniło Zarząd do nabywania akcji własnych Emitenta, w celu ich późniejszego umorzenia i obniżenia kapitału zakładowego. Postanowiono, że łączna cena nabycia akcji własnych nabywanych na podstawie uchwały, powiększona o koszty ich nabycia, nie będzie większa niż 8.000.000 zł i jednocześnie nie przekroczy kwoty kapitału rezerwowego utworzonego na nabycie akcji własnych i powiększonego o dodatkowe środki, stosownie do brzmienia opisywanej uchwały. Niezależnie od zdania poprzedzającego, kwota wydatkowana przez Spółkę na nabycie Akcji Własnych – w danym roku kalendarzowym obowiązywania upoważnienia udzielonego na mocy niniejszej uchwały – nie może przekroczyć wartości 4.000.000 zł. Upoważnienie do nabywania akcji własnych obowiązywać będzie do dnia 30 czerwca 2021 roku.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna IX kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego oraz Pana Wojciecha Napiórkowskiego.

4.1.3 Skup akcji własnych

Dotychczasowy program skupu akcji własnych, uchwalony przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku - na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2015 roku – został zakończony na mocy uchwały Zarządu Spółki podjętej w dniu 18 czerwca 2019 roku. Akcje własne nabyte w ramach tego dotychczasowego programu zostały umorzone na mocy uchwały nr 25/2019 walnego zgromadzenia z dnia 25 czerwca 2019 roku (por. powyżej w punkcie 4.1.2.). Jednocześnie walne zgromadzenie udzieliło Zarządowi nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych. Działając w ramach tego upoważnienia Zarząd Spółki przyjął w dniu 8 lipca 2019 roku nowy program skupu akcji własnych (dalej: „**Program**").

Wyłącznym celem Programu jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu.

Łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych Spółki nabywanych w ramach Programu, powiększona o koszty ich nabycia, nie może przekroczyć kwoty 8.000.000,00 zł i jednocześnie nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych. Niezależnie od tego kwota wydatkowana przez Spółkę na nabycie akcji własnych – w danym roku kalendarzowym obowiązywania upoważnienia udzielonego na mocy Uchwały – nie może przekroczyć wartości 4.000.000,00 zł. Program finansowany będzie z istniejącego w Spółce „*Kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych*", który w dniu 25 czerwca 2019 roku, stosowną uchwałą akcjonariuszy Spółki, został zwiększony o kwotę 3.972.000,00 zł. Program jest i będzie realizowany zarówno w okresie przed rejestracją połączenia (scalenia) akcji Spółki w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., jak również w okresie po rejestracji tego połączenia (scalenia).

Niezależnie od powyższego maksymalna, jednostkowa cena nabycia akcji własnej w transakcji nie może być wyższa od:

a) ceny ostatniej niezależnej transakcji akcjami Spółki w systemie obrotu;
b) najwyższej bieżącej, niezależnej oferty nabycia akcji Spółki w systemie obrotu.

Maksymalna liczba akcji własnych Spółki, która może być nabyta w ciągu jednej sesji giełdowej, nie może przekroczyć 25 % średniego, dziennego wolumenu obrotu akcjami Spółki w systemie obrotu z ostatnich 20 dni sesyjnych, poprzedzających dzień, w którym Spółka zamierzyła dokonać transakcji.

Program został uchwalony na okres do dnia 30 czerwca 2021 roku, z zastrzeżeniem możliwości jego wcześniejszego zakończenia albo też przedłużenia okresu ważności upoważnienia do nabywania akcji własnych.

Nowy program skupu akcji własnych jest realizowany przez Emitenta począwszy od dnia 11 lipca 2019 roku.

W ramach obowiązującego program skupu akcji z dnia 8 lipca br. Emitent nabył dotychczas 316.295 akcji własnych, stanowiących 0,3 % kapitału zakładowego i uprawniających do 316.295 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,3 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.1.4 Powołanie Zarządu na kolejną trzyletnią kadencję (XII)

W dniu 29 maja 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XII kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2018 tj. 25 czerwca 2019 roku .
Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała dotychczasowy skład Zarządu:

- Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
- Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
- Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
- Pan Krzysztof Tyszkiewicz- Członek Zarządu.

4.1.5 Wybór audytora

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

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

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

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 Projekt „Dolne Miasto”

W dniu 11 września 2018 roku Emitent powziął wiadomość, iż Biuro Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego w Gdańsku, działając na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, ogłosiło, że w postępowaniu o zawarcie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej w Dolnym Mieście w Gdańsku” za najkorzystniejszą spośród złożonych ofert uznano ofertę złożoną przez DOLNE MIASTO spółka z o.o. (Dolne Miasto).
Dolne Miasto jest podmiotem celowym powołanym przez podmiot z grupy BBI Development S.A., posiadający 50% udziałów i spółkę Doraco Nieruchomości Sp. z o.o z siedzibą w Gdańsku, posiadającą 50% udziałów.
Wprawdzie ofertę Dolnego Miasta uznano za najkorzystniejszą, to jednak w dniu 3 kwietnia 2019 r. Dolne Miasto ostatecznie nie zdecydowało się na przedłużenie terminu związania złożoną przez siebie ofertą i na kontynuowanie rozmów z Miastem Gdańsk w sprawie zawarcia umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, z uwagi na negatywny wynik przeprowadzonych analiz ryzyk ekonomicznych i prawnych związanych z realizacją projektu.

4.2.2 Projekt „Centrum Marszałkowska”

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

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

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

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

Także w stosunku do dodatkowej powierzchni najmu Najemcy przyznano zwolnienia czynszowe oraz nakłady na adaptację tej powierzchni, których wysokość nie odbiega od standardów rynkowych.

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

W dniu 19 czerwca 2019 roku spółka celowa Emitenta: Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający”), będąca podmiotem współkontrolowanym Emitenta (35%-owy udział w Sprzedającym) oraz SPOŁEM Warszawskiej Spółdzielni Spożywców Śródmieście (dalej: „SPOŁEM” - 65%-owy udział w Sprzedającym), a także inne podmioty kontrolowane przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1”), Juvenes Projekt Sp. z o.o. oraz Emitent zawarły pakiet umów oraz innych dokumentów dotyczących sprzedaży projektu biurowo-handlowego „Centrum Marszałkowska” w Warszawie (dalej: „Projekt”) oraz rozliczenia cen sprzedaży (dalej: „Umowy Sprzedaży”), co nastąpiło w wykonaniu Umowy Przedwstępnej z dnia 22.11.2018.

Przedmiotem Umów Sprzedaży są prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku „Centrum Marszałkowska”, a także wszelkie przynależności budynku oraz prawa i obowiązki z wszelkich umów najmu, jak również wszelkie składniki materialne i niematerialne (w tym prawa autorskie, gwarancje, prawa własności intelektualnej i inne prawa) związane z budynkiem oraz samym Projektem.

Nabywcą Projektu jest spółka CM1 Sezam sp. z o.o., będąca jednostką powiązaną z grupą kapitałową Liebrecht&Wood.

Łączny udział spółek z grupy Emitenta we wpływach z cen wynikających z Umów Sprzedaży, z uwzględnieniem pierwotnie posiadanego 35% udziału w sprzedanym Projekcie, wyniósł około 31,3 mln euro (z korektą o opisaną poniżej umowę Masterlease).

Z cen sprzedaży została spłacona całość zadłużenia wobec Banku Pekao S.A. finansującego realizację Projektu, jak również spłacono wszystkich dotychczasowych wierzycieli Sprzedającego. Jednocześnie z rozliczeniem transakcji, wskutek wystąpienia SPOŁEM ze spółki celowej (tj. Sprzedającego), Sprzedający stał się podmiotem w całości kontrolowanym przez Emitenta. Jednocześnie z rozliczeniem cen sprzedaży zostały całkowicie rozliczone (spłacone)

pożyczki w kwocie kapitału 12 mln euro udzielone JD1 przez CM1 Sezam sp. z o.o. w dniu 13 grudnia 2018 roku.

Elementem Umów Sprzedaży jest także umowa dotycząca powierzchni niewynajętych budynku „Centrum Marszałkowska" na dzień zawarcia Umów Sprzedaży, określająca zasady dokonywania najmu po sprzedaży budynku, wykonywania prac adaptacyjnych na rzecz najemców oraz rozliczeń pomiędzy Sprzedającym a CM1 Sezam sp. z o.o. z tytułu kosztów/strat związanych z niewynajętymi powierzchniami (tzw. Masterlease). Postanowienia powyższej umowy nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w tego rodzaju umowach, zaś kwota zatrzymana z cen sprzedaży Projektu, na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Sprzedającego z tytułu umowy Masterlease, wyniosła ok. 5,1 mln euro.

4.2.3 Projekt „Rybaki-Łańsk"

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

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

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

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

Spółka celowa (spółka komandytowa) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 września 2019 roku.

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

W pierwszym półroczu 2019 roku, poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji w celu spłacenia obligacji zapadających. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty i płynność każdego przedsięwzięcia oraz odpowiednio dostosowuje terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów. Emitent realizuje także strategię stopniowej redukcji zadłużenia z tytułu obligacji (w pierwszym kwartale 2019 r. nastąpił spadek zadłużenia obligacyjnego ze 110 mln zł do 92,4 mln zł i w kolejnych okresach przewidywana jest dalsze jego obniżanie).
c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe, Emitent finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu lub obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie

powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Wpływ zmienności stóp procentowych będzie również malał wraz z ogólnym spadkiem zadłużenia Grupy.

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową. W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową

zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów

najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta oraz na płynność samego Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.
Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.1. powyżej.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.[4]	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2] [3]	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2] [3]	POLSKA	100 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100%

IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,90 %)
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2] [3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. [2]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2] [3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2] [3]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o.	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o.	POLSKA	49%

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku.

Poza opisaną tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

W pierwszym półroczu 2019 r. doszło do zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta, które zostały opisane w pkt 12. poniżej.

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia publikacji raportu półrocznego nastąpiły zmiany w strukturze Emitenta. W dniu 19 czerwca 2019 roku nastąpiła sprzedaż tytułu do ogółu praw i obowiązków SPOŁEM w spółce Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. oraz sprzedaż udziałów SPOŁEM w Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. na rzecz („JD1"). W wyniku sprzedaży JD1 stało się jedynym wspólnikiem w Zarządzanie Sezam Sp. z o.o., natomiast w Zarządzanie Sezam Sp. o.o. Nowy Sezam sp.k. jest dwóch wspólników: Zarządzanie Sezam Sp. o.o. oraz JD1.
JD1 posiada 103 udziały o łącznej wartości 133.900 zł w spółce Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.

Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 11.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2019 r.

14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2019 r. (28.05.2019) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów byli:

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (20 września 2019 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	11.459.499	11,25*	11,25*
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,45*	6,45*
Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[2]	10.000.000	9,81*	9,81*

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2019 roku;*

[2] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2019 roku;*

**Udział % w kapitale zakładowym Spółki został uaktualniony na dzień 5 września 2019 tj. na dzień zarejestrowania przez Sąd Rejestrowy zmian w Statucie Emitenta .W wyniku rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 50.945.825,00 zł. dzieli się na 101.891.650) akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 000000001 do 101891650 o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda akcja.*

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (20 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2019 rok (28 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 20.09.2019	Na dzień 28.05.2019
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	4.103.238	3.978.238
Piotr Litwiński *	995.000	995.000
Rafał Szczepański	4.287.393	4.287.393
Krzysztof Tyszkiewicz	4.297.393	4.297.393
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	1.223.061	1.223.061

Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6.571.489
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) dodatkowo posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniu 26 czerwca br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Michała Skotnickiego (Prezesa Zarządu), o dokonanych przez niego transakcjach nabycia łącznie 125.000 sztuk akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poza transakcjami ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

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

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość byłaby znacząca (istotna) dla sytuacji finansowej Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta, poza ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2019 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

Po dniu bilansowym aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta. Warto jednak wskazać na uchwalenie w dniu 8 lipca 2019 roku nowego programu skupu akcji własnych, który został szerzej opisany w punkcie 4.1.3. powyżej.

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

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

a) rozpoczęcie procesu przenoszenia własności sprzedanych lokali w ramach mieszkaniowej części projektu Centrum Praskie Koneser (tzw. etapy E1/E3);
b) bieżąca wycena wartości projektu Centrum Praskie Koneser – Kwartał Centralny (etapy biurowo-handlowe);
c) wpływy/rozliczenia z tytułu sprzedaży projektu „Centrum Marszałkowska";
d) kontynuację prac projektowych w ramach projektu „Roma Tower", prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego oraz działań związanych z pozyskaniem finansowania zewnętrznego dla pierwszego etapu realizacji tego projektu;
e) kontynuację sprzedaży pozostałych apartamentów w projekcie Złota 44 i wycofywanie środków z tego przedsięwzięcia;

Warszawa, dnia 20 września 2019 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2019.09.20 17:52:40 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2019.09.20 17:35:12 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2019.09.20 17:25:51 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2019.09.20 17:31:36 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2019 – 30.06.2019 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 20 września 2019 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2019.09.20 17:46:47 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2019.09.20 17:34:50 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2019.09.20 17:34:27 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2019.09.20 17:37:09 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu