☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2019

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-09-30
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2019-11-22

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	10 060	7 726	2 335	1 816
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 157	5 165	1 197	1 214
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-9 478	-2 759	-2 200	-649
IV. Zysk (strata) brutto	-14 604	-9 650	-3 390	-2 269
V. Zysk (strata) netto	-16 030	-10 096	-3 720	-2 374
VI. Aktywa razem	368 122	421 772	84 169	98 087
VII. Zobowiązania razem	197 617	234 707	45 184	54 583
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	139 494	145 964	31 895	33 945
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 209	176 769	36 631	41 109
X. Kapitał zakładowy	50 946	52 308	11 649	12 165
XI. Liczba akcji w tys. sztuk	101 508	101 979	101 508	101 979
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,68	1,83	0,38	0,43
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,16	-0,10	-0,04	-0,02
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-83 823	5 175	-19 455	1217
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	95 647	-2 882	22 199	-678
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 733	-4 035	-2 955	-949
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-909	-1 742	-211	-410
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	3 400	9 421	789	2 215
XIX. Koszt własny sprzedaży	-739	-1 844	-172	-434
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 527	2 727	-587	641
XXI. Zysk (strata) brutto	-11 264	155	-2 614	36
XXII. Zysk (strata) netto	-12 769	-925	-2 964	-217
XXIII. Aktywa razem	268 304	287 891	61 346	66 951
XXIV. Zobowiązania razem	132 597	138 885	30 318	32 299
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	70 790	55 742	16 186	12 963

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
XXVI. Kapitał własny	135 707	149 006	31 029	34 653
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	52 308	11 649	12 165
XXVIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,34	1,46	0,31	0,34
XXIX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,13	-0,01	-0,03	0,00
XXX. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	843	-869	196	-204
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11 719	1 692	2 720	398
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 930	1 197	-3 233	281

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2019 oraz na koniec 3 kwartału 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3086 i 4,2535 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2019 i 31 grudnia 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3736 i 4,3000 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 09 20	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2019_09_30
Informacja_dodatkowa_Q3_2019.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2019

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-11-22	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2019-11-22	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2019-11-22	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2019-11-22	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2019 r. – 30.09.2019 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 sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

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

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.09.2019		01.01.2018 - 30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	10 060	2 335	7 726	1 816
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 157	1 197	5 165	1 214
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-9 478	-2 200	-2 759	-649
Zysk (strata) brutto	-14 604	-3 390	-9 650	-2 269
Zysk (strata) netto	-16 030	-3 720	-10 096	-2 374
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,68	0,38	1,83	0,43
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,16	-0,04	-0,10	-0,02
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-83 823	-19 455	5 175	1217
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	95 647	22 199	-2 882	-678
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 733	-2 955	-4 035	-949
Przepływy pieniężne netto razem	-909	-211	-1 742	-410

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	368 122	84 169	421 772	98 087
Zobowiązania razem	197 617	45 184	234 707	54 583
w tym zobowiązania krótkoterminowe	139 494	31 895	145 964	33 945
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 209	36 631	176 769	41 109
Kapitał zakładowy	50 946	11 649	52 308	12 165
Liczba akcji w tys. sztuk	101 508	101 508	101 979	101 979
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,68	0,38	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 – 30.09.2019: **4,3086 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2018 – 30.09.2018 **4,2535 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2019 r.: **4,3736 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 września 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 września 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 30.09.2019 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 września 2019 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 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 22.11.2019 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 %)	
		30.09.2019	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%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k	(***)	99,88%	n/d
Immobilia Fund SIF SICAV	(****)	100%	100%

(*) jednostka współkontrolowana poprzez fundusz Immobilia Fund SIF SICAV

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

(***) na dzień 30 września 2019 Spółka nie rozpoczęła działalności i nie jest objęta konsolidacją

(****) 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 22 listopada 2019 roku

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**10 060**	**7 726**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	36	351
Przychody ze świadczonych usług	10 024	7 375
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-8 284**	**-6 276**
Wartość sprzedanych wyrobów	-29	-346
Koszt sprzedanych usług	-8 255	-5 930
Wynik brutto na sprzedaży	**1 776**	**1 450**
Koszty sprzedaży	-1 923	-1 233
Koszty ogólnego zarządu	-8 755	-8 339
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 157	5 165
Pozostałe przychody operacyjne	897	364
Pozostałe koszty operacyjne	-6 630	-166
Wynik na działalności operacyjnej	***-9 478***	***-2 759***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	2 104	204
Pozostałe przychody finansowe	4 177	416
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-152	0
Koszty finansowe	-11 255	-7 511
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-14 604***	***-9 650***
Podatek dochodowy	-1 426	-446
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-16 030***	***-10 096***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-16 030***	***-10 096***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-16 030**	**-10 096**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,10
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,10
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-16 030***	***-10 096***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-16 030***	***-10 096***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-16 030**	**-10 096**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**2 553**	**1 160**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	34	4
Przychody ze świadczonych usług	2 519	1 156
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-2 019**	**-1 761**
Wartość sprzedanych wyrobów	-29	-3
Koszt sprzedanych usług	-1 990	-1 758
Wynik brutto na sprzedaży	**534**	-601
Koszty sprzedaży	-1 210	-339
Koszty ogólnego zarządu	-3 112	-2 487
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	3 042	7 225
Pozostałe przychody operacyjne	875	-40
Pozostałe koszty operacyjne	-408	19
Wynik na działalności operacyjnej	***-279***	***3 777***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	747	-231
Pozostałe przychody finansowe	57	305
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-152	0
Koszty finansowe	-2 062	-2 549
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 689***	***1 302***
Podatek dochodowy	-370	-377
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 059***	***925***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-2 059***	***925***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-2 059**	**925**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,02	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,02	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,02	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,02	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-2 059***	***925***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 059***	***925***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-2 059**	**925**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2019-09-30	2018-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**149 906**	**208 406**
Rzeczowe aktywa trwałe	348	530
Wartoście niematerialne	1 141	487
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	97 101	139 162
Pozostałe aktywa finansowe	25 454	41 786
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 705	2 284
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**218 216**	**213 366**
Zapasy	141 410	150 648
Należności handlowe	3 739	1 339
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	12 003	3 267
Pozostałe aktywa finansowe	51 082	47 845
Rozliczenia międzyokresowe	2 518	1 894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 464	8 373
AKTYWA RAZEM	**368 122**	**421 772**

PASYWA	2019-09-30	2018-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**170 505**	**187 065**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***160 209***	***176 769***
Kapitał zakładowy	50 946	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	49 578	67 366
Pozostałe kapitały	143 314	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	-204	-1 525
Niepodzielony wynik finansowy	-73 516	-73 516
Wynik finansowy bieżącego okresu	-16 030	-17 788
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 296**	**10 296**
Zobowiązania długoterminowe	**58 123**	**88 743**
Kredyty i pożyczki	0	8 628
Pozostałe zobowiązania finansowe	55 440	77 469
Inne zobowiązania długoterminowe	49	12
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 634	2 634
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**139 494**	**145 964**
Kredyty i pożyczki	265	37 164
Pozostałe zobowiązania finansowe	42 664	40 206
Zobowiązania handlowe	4 207	4 883
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	244	236
Pozostałe zobowiązania	1 333	2 507
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	68 969	60 127
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	518	341
Pozostałe rezerwy	21 294	500
PASYWA RAZEM	**368 122**	**421 772**

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	2019-09-30	2018-12-31
Kapitały własne	170 505	187 065
Całkowite zadłużenie finansowe	98 369	163 467
Suma bilansowa	368 122	421 772
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**173%**	**114%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**46%**	**44%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**27%**	**39%**

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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2019									
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**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-530			-530		-530
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						-16 030	-16 030		-16 030
Kapitał własny na dzień 30.09.2019 r.	**50 946**	**49 578**	**143 314**	**5 917**	**-73 516**	**-16 030**	**160 209**	**10 296**	**170 505**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-409			-409		-409
Przeniesienia									0
Podział zysku netto					**-19 359**	**19 359**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie					-75		-75		-75
Suma dochodów całkowitych						-10 096	-10 096		-10 096
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 720**	**-73 905**	**-10 096**	**184 317**	**10 609**	**194 926**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-17 050	-25 830
Udzielone pożyczki	-2 165	-2 337
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	205	0
Przepływy związane z VAT	-76 637	-1 650
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	26 075	47 224
Zwrot kaucji i wadiów	-3	15
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-4 069	-4 242
Wynajem powierzchni biurowej	-1 093	-1 650
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-8 207	-6 702
Gotówka z działalności operacyjnej	**-82 944**	**4 828**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-879	347
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-83 823**	**5 175**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**96 088**	**0**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9	0
Inne wpływy inwestycyjne	96 079	0
Wydatki	**441**	**2 882**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	241	149
Wydatki na aktywa finansowe	200	2 733
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**95 647**	**-2 882**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**35 614**	**47 718**
Kredyty i pożyczki	20 614	7 418
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Wydatki	**48 347**	**51 753**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	530	408
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	540	594
Spłaty kredytów i pożyczek	5 655	66
Wykup dłużnych papierów wartościowych	33 100	41 500
Odsetki	8 218	8 357
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-12 733**	**-4 035**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-909**	**-1 742**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-909**	**-1 742**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-206	28
F. Środki pieniężne na początek okresu	**8 373**	**10 357**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**7 464**	**8 615**

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

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**3 400**	**9 421**
Przychody ze sprzedaży usług	3 400	4 218
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	5 203
Koszt własny sprzedaży	**-739**	**-1 844**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 661**	**7 577**
Koszty sprzedaży	-56	-85
Koszty ogólnego zarządu	-5 104	-4 767
Pozostałe przychody operacyjne	21	4
Pozostałe koszty operacyjne	-49	-2
Wynik na działalności operacyjnej	***-2 527***	***2 727***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*1 470*	*4 256*
Przychody finansowe	1	101
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-323	0
Koszty finansowe	-9 885	-6 929
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-11 264***	***155***
Podatek dochodowy	-1 505	-1 080
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-12 769***	***-925***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-12 769***	***-925***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,13	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,13	0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,13	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,13	0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za 9 miesięcy

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-12 769***	***-925***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-12 769***	***-925***

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 236**	**1 060**
Przychody ze sprzedaży usług	1 236	1 060
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	**-217**	**-535**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 019**	**525**
Koszty sprzedaży	-18	-24
Koszty ogólnego zarządu	-1 636	-1 387
Pozostałe przychody operacyjne	2	1
Pozostałe koszty operacyjne	-47	-2
Wynik na działalności operacyjnej	***-680***	***-887***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	0	1 052
Przychody finansowe	-19	97
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-323	0
Koszty finansowe	-2 041	-2 266
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 063***	***-2 004***
Podatek dochodowy	-494	-679
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 557***	***-2 683***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 557***	***-2 683***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,04	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,04	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za 3 miesiące

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-3 557***	***-2 683***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 557***	***-2 683***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
	niebadane	
Aktywa trwałe	**244 254**	**255 139**
Rzeczowe aktywa trwałe	194	299
Wartości niematerialne	1 122	492
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	146 213	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	96 543	90 278
Aktywa obrotowe	**24 050**	**32 752**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 564	1 637
Pozostałe należności	3 239	1 555
Pozostałe aktywa finansowe	17 355	26 152
Rozliczenia międzyokresowe	1 056	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	836	2 204
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**268 304**	**287 891**

PASYWA	stan na 30.09.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
	niebadane	
Kapitał własny	**135 707**	**149 006**
Kapitał zakładowy	**50 946**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	38 712	48 254
Akcje własne	-204	-1 525
Pozostałe kapitały zapasowe	52 901	55 511
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-12 769	-9 542
Zobowiązanie długoterminowe	**61 807**	**83 143**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	55 396	77 400
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 411	5 743
Zobowiązania krótkoterminowe	**70 790**	**55 742**
Kredyty i pożyczki	12 890	18 433
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 579	35 740
Zobowiązania handlowe	532	801
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	40
Pozostałe zobowiązania	18 140	193
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	79	126
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	518	341
Pozostałe rezerwy	52	68
PASYWA RAZEM	**268 304**	**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
dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2019 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
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-530			-530
Podział zysku netto		-9 542				9 542	0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						-12 769	-12 769
Kapitał własny na dzień 30.09.2019 r.	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 917**	**0**	**-12 769**	**135 707**
dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-409			-409
Podział zysku netto			-15 690			15 690	0
Suma dochodów całkowitych						-925	-925
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 720**	**0**	**-925**	**157 868**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 168	-2 187
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-593	-522
Otrzymane należności	4 227	4 913
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 536	34
Udzielone pożyczki	-1 010	-1 355
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 152	2 113
Rozrachunki z tyt. VAT	109	-216
Wynajem powierzchni biurowej	-736	-754
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-673	-538
Pozostałe przepływy	-2 125	-2 357
Gotówka z działalności operacyjnej	**1 719**	**-869**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-876	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**843**	**-869**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**15 417**	**5 599**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	15 417	5 599
Wydatki	**3 698**	**3 907**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	56	32
Wydatki na aktywa finansowe	3 642	3 875
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**11 719**	**1 692**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**33 940**	**51 300**
Kredyty i pożyczki	600	11 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Inne wpływy finansowe	18 340	0
Wydatki	**47 870**	**50 103**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	530	408
Spłaty kredytów i pożyczek	6 534	150
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32 600	40 300
Odsetki	7 902	8 417
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-13 930**	**1 197**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-1 368**	**2 020**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-1 368	2 020
- 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	**836**	**2 443**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2019 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 7 i 8 w pkt X), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVII) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt X).

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 września 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 września. 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 - 30.09.2019r.

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***	***18***	***0***	***0***	***18***
- zbycia				18			18
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2019	**0**	**428**	**925**	**423**	**1 731**	**27**	**3 534**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**225**	**875**	**296**	**1 594**	**0**	**2 990**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***74***	***7***	***53***	***66***	***0***	***200***
- amortyzacji		74	7	53	57		191
- objęcia konsolidacją nowych jednostek					9		9
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***4***	***0***	***0***	***4***
- sprzedaży				4			4
Umorzenie na dzień 30.09.2019	**0**	**299**	**882**	**345**	**1 660**	**0**	**3 186**
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 30.09.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	**0**	**129**	**43**	**78**	**71**	**27**	**348**

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 – 30.09.2019 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 01.01.2019-30.09.2019 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 30.09.2019	**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***	***8***	***121***		***407***	***536***
- amortyzacji		0	8	121		407	536
- przeszacowania							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.09.2019	**0**	**15**	**41**	**1 243**	**0**	**407**	**1 706**
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 30.09.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	**0**	**38**	**11**	**458**	**23 975**	**634**	**25 116**

[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 – 30.09.2019 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych i prawnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2019-09-30	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	2019-09-30	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	2019-09-30	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 30.09.2019
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	5 691	-68	94 638
S5	3 582	0	-1 420	0	2 162
S6	0	0	0	0	0
Razem	**139 162**	**-30 012**	**5 157**	**-17 206**	**97 101**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2019-09-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	10 764	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	**25 454**	**41 786**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-09-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	51 235	47 845
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**51 235**	**47 845**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2019-09-30	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	65 043	60 979
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 044	3 044
Suma netto udzielonych pożyczek	**61 999**	**57 935**
- długoterminowe	10 764	10 090
- krótkoterminowe	51 235	47 845

Zmiana stanu odpisów na udzielone pożyczki w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	Dolne Miasto Sp. z o.o.	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2019 r.	3 044	0	**3 044**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***152***	***152***
Uzgodnienie wartości odpisu	0	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	0	152	152
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2019 r.	**3 044**	**152**	**3 196**

Na dzień 30 września 2019 Grupa rozpoznała ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczki udzielonej podmiotowi Dolne Miasto Sp. z o.o. z uwagi na niedotrzymanie terminu spłaty pożyczki. Wysokość utworzonego odpisu została uwzględniona w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych"

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2019		**61 846**				
Serenus Sp. z o.o.	13 185	28 067	10,00%	10,00%	2022-06-30	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	19 548	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	6 510	7 364	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	2 988	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od JD1	3 020	3 203	8,00%	8,00%	2019-12-15	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	470	492	Wibor 6M + marża	7,79%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	200	132	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	2019-09-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	81 942	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	**96 543**	**90 278**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-09-30	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	17 355	26 152
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**17 355**	**26 152**

Udzielone pożyczki przez Spółkę – zbiorczo:

	2019-09-30	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	108 915	110 795
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	9 618	8 966
Suma netto udzielonych pożyczek	**99 297**	**101 829**
- długoterminowe	81 942	75 677
- krótkoterminowe	17 355	26 152

Zmiana stanu odpisów na udzielone pożyczki w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2019 r.	3 744	5 222	**8 966**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***1 452***	***1 452***
Korekta wartości naliczonych odsetek	0	1 129	1 129
Rozpoznanie strat kredytowych	0	323	323
Zmniejszenia w tym:	***0***	***800***	***800***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących - korekta wartości brutto pożyczek	0	800	800
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2019 r.	**3 744**	**5 874**	**9 618**

Spółka, w wyniku przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego podmiotu Realty 2 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 10 SK, zdecydowała o dokonaniu odpisu rozpoznanych strat kredytowych w kwocie 323 tys zł.

Udzielone pożyczki przez Spółkę – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2019		**99 297**				
Serenus Sp. z o.o.	13 185	28 067	10,00%	10,00%	2022-06-30	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 159	71 178	8,00%	8,00%	2024-03-31	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	2019-09-30	2018-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	160 533	165 816
Produkty gotowe	294	294
Zapasy brutto	**160 827**	**166 110**
Odpis aktualizujący stan zapasów	19 417	15 462
Zapasy netto	**141 410**	**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 30.09.2019 roku	**0**	**19 123**	**294**	**0**	**19 417**

W odniesieniu do danych wykazanych w półrocznym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2019 poziom odpisów na zapasy nie uległ zmianie.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2019-09-30	2018-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 739**	**1 339**
- od jednostek powiazanych	144	563
- od pozostałych jednostek	3 595	776
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	184	184
Należności krótkoterminowe brutto	**3 923**	**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	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2019 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***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2019 r.	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2019 r.	**184**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2019 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	**144**	3	2	1	55	83	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**144**	**3**	**2**	**1**	**55**	**83**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**3 779**	3 362	9	208	3	5	192
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**3 595**	**3 362**	**9**	**208**	**3**	**5**	**8**
Ogółem							
należności brutto	**3 923**	3 365	11	209	58	88	192
odpisy akualizujące	**184**	0	0	0	0	0	184
nalezności netto	**3 739**	**3 365**	**11**	**209**	**58**	**88**	**8**

Należności handlowe od podmiotów powiązanych, wykazane w przedziałach przeterminowania 91-180 i 181-360 to przede wszystkim należności od spółki Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Mimo przeterminowania poziom ryzyka kredytowego został indywidualnie oszacowany jako znikomy z uwagi na obecne i przyszłe wzajemne rozliczenia. W szczególności na dzień 30.09.2019 Grupa posiada zobowiązania handlowe wobec wskazanego podmiotu w wysokości przekraczającej przeterminowane należności

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Spółki na 30.09.2019 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	**1 097**	902	47	78	37	33	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 097**	**902**	**47**	**78**	**37**	**33**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**466**	456	2	1	1	5	1
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**466**	**456**	**2**	**1**	**1**	**5**	**1**
Ogółem							
należności brutto	**1 563**	1 358	49	79	38	38	1
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 563**	**1 358**	**49**	**79**	**38**	**38**	**1**

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	341	177	0	518
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 110	5 378	-7 582	906
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	5	0	-5	0
Pozostałe rezerwy	1 565	100	-116	1 549
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	-1 000	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**12 021**	**5 655**	**-8 703**	**8 973**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 284**	**1 074**	**-1 654**	**1 705**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-09-30
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	2019-09-30	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 705	2 284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 634	2 634
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-929**	**-350**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2019-09-30	2018-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	518	341
Razem, w tym:	**518**	**341**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	518	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				177
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2019, w tym:	**0**	**0**	**0**	**518**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				518

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2019-09-30	2018-12-31
Rezerwy dot nieruchomości Centrum Marszałkowska	20 794	0
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	500	500
Razem, w tym:	**21 294**	**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	0	24 517
Wykorzystane	3 723	0	3 723
Rozwiązane	0	0	0
Stan na 30.09.2019, w tym:	**20 794**	**500**	**21 294**
- długoterminowe	0	0	0
- krótkoterminowe	20 794	500	21 294

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. Kwota prezentowana w linii „Wykorzystane" dotyczy kosztów poniesionych w 3 kwartale 2019 roku, potraktowanych jako częściowe rozwiązanie zawiązanej rezerwy.

XI. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2019		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	548	1	34	4 000	869	0	94	5 546
	Sprzedaż między segmentami	n/d	3 492	0	0	3 937	2 531	4	-5 450	4 514
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-1 420	886	5 691	0	0	0	0	0	5 157
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	5 676	828	0	4	1 469	1 035	-2 731	6 281
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**2 229**	**-526**	**-12 449**	**486**	**-12 769**	**-587**	**7 586**	**-16 030**
Aktywa ogółem		**n/d**	**88 575**	**86 601**	**76 183**	**5 509**	**268 304**	**39 230**	**-196 280**	**368 122**
Aktywa segmentu			88 575	86 601	76 183	5 509	268 304	39 230	-196 280	**368 122**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**51 473**	**69 648**	**83 967**	**2 374**	**132 597**	**6 438**	**-148 880**	**197 617**
Zobowiązania segmentu			51 473	69 648	83 967	2 374	132 597	6 438	-148 880	197 617
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 września 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 30.09.2019 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	2019-09-30	2018-12-31
Obligacje 1-roczne	4 054	4 414
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	93 306	113 111
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**97 360**	**117 525**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	42 060	40 125

2. Emisja dłużnych papierów wartościowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki

Wyszczególnienie	2019-09-30	2018-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	93 306	113 111
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	**93 306**	**113 111**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	38 006	35 711

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2019 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%	37 555
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2018, BBI Development S.A.	40 300	2018-02-22	2021-02-22	WIBOR 6M+5,75%	7,70%	40 625
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2019, BBI Development S.A.	15 000	2019-02-22	2022-02-22	WIBOR 6M+6,10%	8,08%	15 126
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%	4 054
					Razem	97 360

3. Zmiana stanu kapitału zakładowego Emitenta

W dniu 5 września 2019 zostało zarejestrowane obniżenie kapitału zakładowego Emitenta w wyniku umorzenia 2.724.000 akcji własnych pozyskanych w ramach programu skupu akcji własnych. Struktura kapitału zakładowego Emitenta oraz zmiany stanu poszczególnych elementów kapitałów z perspektywy jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta są zaprezentowane w tabelach poniżej.

Wyszczególnienie	2019-09-30	2018-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	101 892	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,50
Kapitał zakładowy	**50 946**	**52 308**

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowe	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitały własne Emitenta
Sta na 01.01.2019	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**-9 542**	**149 006**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończonego w czerwcu 2019	0	0	0	-326	0	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartością nominalną	-1 362	0	-489	0	0	-1 851
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji własnych w ramach zakończonego programu	0	0	1 851	0	0	1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabywania akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-3 972	3 972	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019	0	0	0	-204	0	-204
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	-9 542	0	0	9 542	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-12 769	-12 769
Sta na 30.09.2019	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 917**	**-12 769**	**135 707**

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 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**101 743 699**	**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.	**101 743 699**	**104 615 650**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-16 030	-10 096
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,16	-0,10
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,16	-0,10
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	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.	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	35	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.	13	13	0	0	0	0	5	4	3	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	5	5	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	14	12	0	0	0	0	5	4	2	0	0	0
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	628	1 158	0	0	0	0	101	67	67	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	768	1 742	583	883	0	0	137	137	133	81	766	682
Jednostki współkontrolowane - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-09-30**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**	**2019-09-30**	**2018-12-31**
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	3 492	489	0	1	0	0	1 100	0	1 100	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 września 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 września 2019

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 września 2019 roku.

Data	Strona transakcji – Grupa BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2019 – 30.09.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	51.214 zł brutto plus koszty refaktur za energię 1.421 zł
11.07.2019	PD6	Członek Zarządu BBI Development S.A.	Zawarcie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, udziału we współwłasności lokalu usługowego, udziału we współwłasności lokalu garażowego	2.976.635,83 brutto (*)
01.01.2019 – 30.09.2019	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	520.152 zł brutto
01.01.2019 – 30.09.2019	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	42.224 zł brutto

Poza transakcją oznaczoną (*) pozostałe transakcje wynikały z kontynuacji umów zawartych przez 1 stycznia 2019.

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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-12-31	2019-09-30	2018-12-31	2019-09-30	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.	31	91	0	0	0	0	4	4	2	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	975	975	0	0	0	0	389	389	3	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	179	179	0	0	0	0	131	133	66	68	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	423	422	0	0	3 398	3 372	163	163	2	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.	84	84	0	1 053	0	0	111	14	96	0	0	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	27	27	0	0	0	0	22	45	17	41	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	781	615	0	0	0	0	264	282	3	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	5	5	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	14	12	0	0	0	0	5	4	2	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Emitent jest wspólnikiem (**):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	35	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.	13	13	0	0	0	0	5	4	3	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 września 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	2019-09-30	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	265	0
Razem zobowiązania warunkowe	**265**	**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 - 30.09.2019
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży wyrobów	36
Przychody ze świadczenia usług	10 024
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*2 877*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**10 060**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2019 - 30.09.2019
Stan początek okresu	660
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-660
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	754
Stan na koniec okresu	**754**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2019-09-30	2018-12-31	2019-09-30	2018-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	25 454	41 786	25 454	41 786	
- pożyczki udzielone	10 764	10 090	10 764	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:	**62 285**	**57 557**	**62 285**	**57 557**	
- pożyczki udzielone	51 082	47 845	51 082	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handowe	3 739	1 339	3 739	1 339	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 464	8 373	7 464	8 373	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2019-09-30	2018-12-31	2019-09-30	2018-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**97 625**	**163 317**	**97 625**	**163 317**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	8 628	0	8 628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	265	37 164	265	37 164	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 300	77 400	55 300	77 400	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	42 060	40 125	42 060	40 125	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**189**	**81**	**189**	**12**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	49	12	49	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	140	69	140		
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**6 144**	**7 471**	**6 144**	**7 471**	
- zobowiązania handlowe	4 207	4 883	4 207	4 883	
- zobowiązania pozostałe	1 333	2 507	1 333	2 507	
- zobowiązania leasingowe	604	81	604	81	

Poza zaprezentowanymi na stronach 25 i 26 zmianami odpisów dotyczących aktywów finansowych (udzielonych pożyczek) nie zidentyfikowano innych czynników mogących wpływać na ocenę ryzyk, w tym ryzyka kredytowego na dzień 30 września 2019 w odniesieniu do powyżej wymienionych grup aktywów i zobowiązań finansowych.

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy po dniu bilansowym tj. po 30 września 2019.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE od 1 stycznia do 30 września 2019.

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.

W dniu 6 września 2019 została zarejestrowana spółka Projekt Rybaki-Łańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Do dnia 30 września 2019 roku spółka praktycznie nie rozpoczęła działalności (nie został wpłacony kapitał zakładowy, spółka nie zaciągnęła też żadnych istotnych zobowiązań). Z uwagi na powyższe na dzień 30.09.2019 spółka nie została objęta konsolidacją.

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

W dniu 15 października 2019 w KRS została zarejestrowana uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 25 czerwca 2019, dotycząca podwyższenia wartości nominalnej każdej akcji z kwoty 0.50 zł do kwoty 5 zł. W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie przeliczenia uwzględniają wartość akcji obowiązującą na dzień 30.09.2019, tj, 0.50 zł / akcję.

Warszawa, dnia 22 listopada 2019 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

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

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2019 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

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

   - na dzień 30 września 2019 roku: 4,3736
   - na dzień 31 grudnia 2018 roku: 4,3000

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

   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku: 4,3086
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku: 4,2535

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

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.945.825,00 zł dzieli się na 10.189.165 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 5,00 zł (pięć złotych) każda akcja.

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

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[3]	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [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-6)	Luksemburg	100 %
NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2] [3]	POLSKA	40,32%
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %

Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. [2]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o.	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o.	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k.	POLSKA	99,88%

[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

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

W składzie Grupy przybyła jedna nowa spółka celowa: Rybaki-Łańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., której zadaniem jest realizacja nowego projektu deweloperskiego przy współpracy z Archidiecezją Warmińską. Po dniu 30 września 2019 roku, a do daty publikacji niniejszego raportu kwartalnego nastąpiła zmiana formy prawnej spółki Realty 2 Management spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna, która uległa przekształceniu w spółkę komandytową.

Poza tym nie miały miejsca żadne inne znaczące zmiany.

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

- **BBI Development S.A.**

Skup akcji własnych

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 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 517.594 akcji własnych, stanowiących 0,51 % kapitału zakładowego i uprawniających do 517.594 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,51 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Scalenie akcji Emitenta

W dniu 25 czerwca 2019 roku ZWZ Emitenta przyjęło uchwałę nr 28/2019 dotyczącą scalenia (połączenia) akcji Emitenta. Zmiany przyjęte powołaną uchwałą dotyczyły Artykułu 9 ust. 1 Statutu Emitenta i polegały na podwyższeniu jednostkowej wartości nominalnej każdej akcji Emitenta z kwoty 0,50 zł do 5 zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczy wszystkich akcji Emitenta ze 101.891.650 akcji do 10.189.165 akcji, bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta (tzw. „scalenie akcji"). Przedmiotowa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 15 października 2019 roku. Treść Artykułu 9 ust. 1 Statutu Emitenta po uwzględnieniu powyższej zmiany brzmi: „Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.945.825,00 zł (pięćdziesiąt milionów dziewięćset czterdzieści pięć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych) i dzieli się na 10.189.165 (dziesięć milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy i sto sześćdziesiąt pięć) akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 0000001 do 10189165 o wartości nominalnej 5 zł (pięć złotych) każda akcja."

Rejestracja „scalenia akcji" w rejestrze przedsiębiorców KRS dokonana w dniu 15 października 2019 roku nie jest jednoznaczna z dokonaniem rejestracji tego scalenia w depozycie papierów wartościowych Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Zmiany w depozycie papierów wartościowych zostaną dokonane – zgodnie z ustalonym z KDPW harmonogramem - w dniu 27 listopada 2019 roku.

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser "**

W dniu 29 października 2019 r. spółka celowa Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK") zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank") aneks do umowy kredytu dotyczącej finansowania części biurowo handlowej Projektu Centrum Praskie Koneser (tzw. Kwartału Centralnego) z dnia 10 listopada 2016 r. (dalej: „Aneks").

Na podstawie Aneksu Bank zwiększył całkowite zaangażowanie Banku w ramach transzy inwestycyjnej do kwoty 110.000.000 EUR.

Data ostatecznej spłaty transzy inwestycyjnej została określona na wcześniejszą z trzech dat:

a) 5 lat od daty konwersji, której CPK zamierza dokonać do końca 2019 roku;

b) 30 września 2024 r.

c) lub w przypadku wcześniejszej spłaty całości zadłużenia.

W związku ze zwiększeniem kwoty kredytu w ramach transzy inwestycyjnej CPK zobowiązane zostało do dokonania zmian w dokumentach zabezpieczeń rzeczowych i finansowych, poprzez zwiększenie kwot tych zabezpieczeń. W szczególności: kwota hipotek ustanowionych na zabezpieczenie transzy inwestycyjnej na nieruchomościach, na których projekt jest realizowany - została zwiększona do kwoty 220.000.000 EUR, zaś kwota zastawów rejestrowych ustanowionych na składnikach majątku CPK oraz na ogóle praw i obowiązków oraz udziałach w komplementariuszu CPK – została zwiększona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 220.000.000 EUR.

Zwiększenie kwoty finansowania w transzy inwestycyjnej umożliwia dokonanie konwersji kredytu budowlanego, a tym samym jest krokiem przygotowującym do komercjalizacji projektu poprzez jego sprzedaż.

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

Czynniki lub zdarzenia w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe zostały opisane **w punkcie III** powyżej.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	30.09.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	368 122	84 169	421 772	98 087
Zobowiązania razem	197 617	45 184	234 707	54 583
w tym zobowiązania krótkoterminowe	139 486	31 893	145 964	33 945
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 209	36 631	176 769	41 109
Kapitał zakładowy	50 946	11 649	52 308	12 165
Liczba akcji w tys. sztuk	101 508	101 508	101 979	101 979
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,68	0,38	1,83	0,43

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

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.09.2019		01.01.2018 - 30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	10 060	2 335	7 726	1 816
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	5 157	1 197	5 165	1 214
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-9 478	-2 200	-2 759	-649
Zysk (strata) brutto	-14 604	-3 390	-9 650	-2 269
Zysk (strata) netto	-16 030	-3 720	-10 096	-2 374
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,68	0,38	1,83	0,43
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,16	-0,04	-0,10	-0,02
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-83 823	-19 455	5 175	1217
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	95 647	22 199	-2 882	-678
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 733	-2 955	-4 035	-949
Przepływy pieniężne netto razem	-909	-211	-1 742	-410

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 27.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 25-26 (udzielone pożyczki) i 28 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29 i 30.

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

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

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

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

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W trzecim kwartale 2019 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

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

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Emitent zwraca uwagę, że wskazane poniżej dane dotyczące liczby akcji nie uwzględniają okoliczności scalenia akcji Emitenta (w stosunku 10:1), z uwagi na to, iż proces scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nie został zakończony na dzień publikacji niniejszej informacji dodatkowej.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2019 r. (22 listopada 2019 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [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.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2019 r. (20 września 2019 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [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.*

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

Emitent zwraca uwagę, że wskazane poniżej dane dotyczące liczby akcji nie uwzględniają okoliczności scalenia akcji Emitenta (w stosunku 10:1), z uwagi na to, iż proces scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nie został zakończony na dzień publikacji niniejszej informacji dodatkowej.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2019 r. (22.11.2019 r.) oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2019 r. (20.09.2019 r.), stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 22.11.2019	Na dzień 20.09.2019
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	4.103.238	4.103.238
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 0,071% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2019 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych.

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

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.
Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 23 do 25 w odniesieniu do udzielonych pożyczek oraz stronach od 32 do 34 w odniesieniu do pozostałych transakcji.

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

W trzecim kwartale 2019 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

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

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

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

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

a) rozpoczęcie 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;

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

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

Warszawa, 22 listopada 2019 roku

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