☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2020

(rok)

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

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2020 obejmujące okres od 2020-01-01 do 2020-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2020-09-28

BBI Development SA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)

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

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

Puławska (ulica) **2** (numer)

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

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

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

Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. k.

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	półrocze / 2020	półrocze / 2019	półrocze / 2020	półrocze / 2019
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	64 650	7 507	14 557	1 751
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	2 339	2 115	527	493
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 579	-9 199	1 481	-2 145
IV. Zysk (strata) brutto	9 230	-12 915	2 078	-3 012
V. Zysk (strata) netto	9 095	-13 971	2 048	-3 258
VI. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	0,90	-1,37	0,20	-0,32
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 036	-1 333	2 710	-311
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-112	95 715	-25	22 322
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-18 808	-8 680	-4 235	-2 024
X. Przepływy pieniężne netto razem	-6 884	85 702	-1 550	19 986
XI. Aktywa razem	245 316	310 713	54 930	72 963
XII. Zobowiązania razem	107 790	182 282	24 136	42 804
XIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	76 662	124 258	17 166	29 179
XIV. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	137 525	128 430	30 794	30 159
XV. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 408	11 963
XVI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 167	10 136	10 167
XVII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) (*)	13,57	12,63	3,04	2,94
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	2 928	2 164	659	505
XIX. Koszt własny sprzedaży	-414	-522	-93	-122
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-810	-1 847	-182	-431
XXI. Zysk (strata) brutto	-7 839	-8 201	-1 765	-1 913
XXII. Zysk (strata) netto	-7 252	-9 212	-1 633	-2 148
XXIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	-0,72	-0,91	-0,16	-0,21
XXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 992	2 745	2 475	640
XXV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 007	13 493	677	3 147
XXVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-16 248	-12 217	-3 658	-2 849
XXVII. Aktywa razem	218 451	237 862	48 914	55 856
XXVIII. Zobowiązania razem	143 043	155 201	32 029	36 445

XXIX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	114 242	97 513	25 580	22 898
XXX. Kapitał własny	75 408	82 661	16 885	19 411
XXXI. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 408	11 963
XXXII. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 167	10 136	10 167
XXXIII. Wartość księgowa na 1 akcję (zł/euro) (*)	7,44	8,13	1,68	1,89

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2020 oraz na koniec 1 półrocza 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4413 i 4,2880 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4660 i 4,2585 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

(*) w danych porównawczych uwzględniono efekt scalena akcji

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSS	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2020_06_30
BBID_Sprawozdanie_Zarządu_z_Działalności_H1_2020.pdf	Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2020 roku.
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT_2020_09_28.pd	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.
Raport z przeglądu środrocz_skonsolidowanego sprawozdania GK I	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
Raport z przeglądu śródrocz_jednostkowego sprawozdania BBID.pd	Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-09-28	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2020-09-28	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2020-09-28	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2020-09-28	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

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

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

Wniosek

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

Objaśnienie

Zwracamy uwagę na notę VII.6 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Jednostki Dominującej opisał umowę pożyczki udzielonej podmiotowi Serenus Sp. z o.o.. W śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa wykazuje należność z tego tytułu w wysokości 28 349 tysięcy złotych. Pełne rozliczenie należności uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development S.A. i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Marcin Diakonowicz

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej
Diakonowicz

Date / Data: 2020-
09-28 20:39

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

Warszawa, dnia 28 września 2020 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 1/IX/2020 z dnia 24 lutego 2020 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

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

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 30.06.2020		01.01.2019 - 30.06.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	64 650	14 557	7 507	1 751
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	2 339	527	2 115	493
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 579	1 481	-9 199	-2 145
Zysk (strata) brutto	9 230	2 078	-12 915	-3 012
Zysk (strata) netto	9 095	2 048	-13 971	-3 258
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	0,90	0,20	-1,37	-0,32
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 036	2 710	-1 333	-311
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-112	-25	95 715	22 322
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-18 808	-4 235	-8 680	-2 024
Przepływy pieniężne netto razem	-6 884	-1 550	85 702	19 986

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2020		31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	245 316	54 930	310 713	72 963
Zobowiązania razem	107 790	24 136	182 282	42 804
w tym zobowiązania krótkoterminowe	76 662	17 166	124 258	29 179
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	137 525	30 794	128 430	30 159
Kapitał zakładowy	50 946	11 408	50 946	11 963
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 167	10 167
Wartość księgowa na akcję (zł/euro) (*)	13,57	3,04	12,63	2,94

(*) w danych porównawczych uwzględniono efekt scalenia akcji

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. 01.01.2020 – 30.06.2020: **4,4413 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2019 – 30.06.2019: **4,2880 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2020 r.: **4,4660 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2019 r.: **4,2585 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 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2020 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 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

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 28.09.2020 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.	1.081.914	10,62	1.081.914	10,62
Nationale-Nederlanden OFE	1.000.000	9,81	1.000.000	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	657.149	6,45

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2020	31.12.2019
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	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	pełna	100%	100%
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%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
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	0%	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%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2020 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

(**) W 1 półroczu 2020 roku spółka zależna Emitetna – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k. zbyła wszystkie akcje NPU Sp. z o.o. SKA; w efekcie na dzień 30 czerwca 2020 NPU Sp. z o.o. SKA nie wchodzi już w skład Grupy Kapitałowej.

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 28 września 2020 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
Przychody operacyjne, w tym:	**64 650**	**7 507**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	57 506	2
Przychody ze świadczonych usług	7 144	7 505
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-53 562**	**-6 265**
Wartość sprzedanych wyrobów	-50 440	0
Koszt sprzedanych usług	-3 122	-6 265
Wynik brutto na sprzedaży	**11 088**	**1 242**
Koszty sprzedaży	-538	-713
Koszty ogólnego zarządu	-6 191	-5 643
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	2 339	2 115
Pozostałe przychody operacyjne	771	22
Pozostałe koszty operacyjne	-890	-6 222
Wynik na działalności operacyjnej	***6 579***	***-9 199***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	5 951	1 357
Pozostałe przychody finansowe		4 120
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-17	0
Koszty finansowe	-3 283	-9 193
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***9 230***	***-12 915***
Podatek dochodowy	-135	-1 056
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***9 095***	***-13 971***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***9 095***	***-13 971***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**9 095**	**-13 971**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,90	-1,37
Rozwodniony za okres obrotowy	0,90	-1,37
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,90	-1,37
Rozwodniony za okres obrotowy	0,90	-1,37
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
Zysk (strata) netto	***9 095***	***-13 971***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***9 095***	***-13 971***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**9 095**	**-13 971**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2020-06-30	2019-12-31
Aktywa trwałe	**191 977**	**186 733**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 687	1 594
Wartoście niematerialne	379	464
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	95 914	94 340
Pozostałe aktywa finansowe	66 933	64 203
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 907	1 975
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**53 339**	**123 980**
Zapasy	24 677	85 598
Należności handlowe	2 155	4 045
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	5 911	7 499
Pozostałe aktywa finansowe	12 454	11 540
Rozliczenia międzyokresowe	1 207	1 479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 935	13 819
AKTYWA RAZEM	**245 316**	**310 713**

PASYWA	2020-06-30	2019-12-31
Kapitały własne	**137 526**	**128 431**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***137 525***	***128 430***
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	49 578
Pozostałe kapitały	134 882	143 314
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Akcje własne (wielkość ujemna)	-290	-290
Niepodzielony wynik finansowy	-63 229	-63 229
Wynik finansowy bieżącego okresu	9 095	-58 010
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**31 128**	**58 024**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	28 376	55 339
Inne zobowiązania długoterminowe	49	49
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 703	2 636
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**76 662**	**124 258**
Kredyty i pożyczki	11 075	230
Pozostałe zobowiązania finansowe	42 841	40 323
Zobowiązania handlowe	1 482	2 331
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	201	746
Pozostałe zobowiązania	2 006	2 845
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 850	61 806
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	178	147
Pozostałe rezerwy	9 029	15 830
PASYWA RAZEM	**245 316**	**310 713**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2020 r.	**50 946**	**49 578**	**143 314**	**5 831**	**-63 229**	**-58 010**	**128 430**	**1**	**128 431**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**49 578**	**143 314**	**5 831**	**-63 229**	**-58 010**	**128 430**	**1**	**128 431**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0		0
Przeniesienia							0		0
Podział zysku netto		-49 578	**-8 432**			58 010	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie							0		0
Suma dochodów całkowitych						9 095	9 095		9 095
Kapitał własny na dzień 30.06.2020 r.	**50 946**	**0**	**134 882**	**5 831**	**-63 229**	**9 095**	**137 525**	**1**	**137 526**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-326			-326		-326
Przeniesienia			-3 972	3 972			0		0
Podział zysku netto		-17 788				**17 788**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie							0		0
Suma dochodów całkowitych						-13 971	-13 971		-13 971
Kapitał własny na dzień 30.06.2019 r.	**52 308**	**49 578**	**141 952**	**6 121**	**-73 516**	**-13 971**	**162 472**	**10 296**	**172 768**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-9 327	-11 332
Udzielone pożyczki	-1 480	-985
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	3	205
Przepływy związane z VAT	-3 198	-2 126
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	36 588	20 201
Zwrot kaucji i wadiów	-14	1 320
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-2 257	-2 662
Wynajem powierzchni biurowej	-623	-904
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 114	-5 010
Gotówka z działalności operacyjnej	**12 578**	**-1 293**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-542	-40
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**12 036**	**-1 333**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**2**	**96 079**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	96 079
Wydatki	**114**	**364**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	114	164
Wydatki na aktywa finansowe	0	200
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-112**	**95 715**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**21 978**	**35 614**
Kredyty i pożyczki	9 978	20 614
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Wydatki	**40 786**	**44 294**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	326
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	190
Spłaty kredytów i pożyczek	0	5 655
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 100	33 100
Odsetki	3 532	4 720
Inne wydatki finansowe	154	303
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-18 808**	**-8 680**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-6 884**	**85 702**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-6 884**	**85 702**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-74	-123
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 819**	**8 373**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**6 935**	**94 075**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
Przychody operacyjne, w tym:	**2 928**	**2 164**
Przychody ze sprzedaży usług	2 928	2 164
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	**-414**	**-522**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 514**	**1 642**
Koszty sprzedaży	-19	-38
Koszty ogólnego zarządu	-3 335	-3 468
Pozostałe przychody operacyjne	75	19
Pozostałe koszty operacyjne	-45	-2
Wynik na działalności operacyjnej	***-810***	***-1 847***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*365*	*1 470*
Przychody finansowe	432	20
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-700	0
Koszty finansowe	-7 126	-7 844
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-7 839***	***-8 201***
Podatek dochodowy	587	-1 011
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-7 252***	***-9 212***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-7 252***	***-9 212***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,72	-0,90
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,72	-0,90
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,72	-0,90
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,72	-0,90

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
	niebadany	**niebadany**
Zysk (strata) netto	***-7 252***	***-9 212***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-7 252***	***-9 212***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2020 r.	stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	**210 448**	**195 357**
Rzeczowe aktywa trwałe	316	646
Wartości niematerialne	445	474
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	143 268	147 174
Pozostałe aktywa finansowe	66 237	46 881
Aktywa obrotowe	**8 003**	**42 505**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 352	1 613
Pozostałe należności	1 692	3 657
Pozostałe aktywa finansowe	2 111	33 072
Rozliczenia międzyokresowe	900	966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	948	3 197
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**218 451**	**237 862**

PASYWA	stan na 30.06.2020 r.	stan na 31.12.2019
Kapitał własny	**75 408**	**82 661**
Kapitał zakładowy	**50 946**	**50 946**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	38 712
Akcje własne	-290	-290
Pozostałe kapitały zapasowe	25 883	52 901
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-7 252	-65 729
Zobowiązanie długoterminowe	**28 801**	**57 688**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 000	55 300
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 801	2 388
Zobowiązania krótkoterminowe	**114 242**	**97 513**
Kredyty i pożyczki	42 972	32 722
Pozostałe zobowiązania finansowe	42 435	40 291
Zobowiązania handlowe	367	513
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	400
Pozostałe zobowiązania	28 158	23 307
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	32	63
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	178	147
Pozostałe rezerwy	95	70
PASYWA RAZEM	**218 451**	**237 862**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Podział zysku netto		-38 712	-27 018			65 729	0
Suma dochodów całkowitych						-7 252	-7 252
Kapitał własny na dzień 30.06.2020 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**-7 252**	**75 408**
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Emisja akcji							0
Przeniesienia			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-326			-326
Podział zysku netto		-9 542				9 542	0
Suma dochodów całkowitych						-9 212	-9 212
Kapitał własny na dzień 30.06.2019 r.	**52 308**	**38 712**	**51 539**	**6 121**	**0**	**-9 212**	**139 468**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 302	-1 395
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-66	-545
Otrzymane należności	2 828	2 673
Odsetki otrzymane od pożyczek	3 024	1 536
Udzielone pożyczki	-275	-200
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	9 950	3 152
Rozrachunki z tyt. VAT	-198	126
Wynajem powierzchni biurowej	-712	-601
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-495	-379
Pozostałe przepływy	-1 368	-1 622
Gotówka z działalności operacyjnej	**11 386**	**2 745**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-394	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**10 992**	**2 745**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**4 050**	**15 417**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	4 050	15 417
Wydatki	**1 043**	**1 924**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	18	54
Wydatki na aktywa finansowe	1 025	1 870
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**3 007**	**13 493**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**25 286**	**31 950**
Kredyty i pożyczki	8 536	600
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Inne wpływy finansowe (MRZ - zaliczki od JD1)	4 750	16 350
Wydatki	**41 534**	**44 167**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	326
Spłaty kredytów i pożyczek	706	6 534
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 100	32 600
Odsetki	3 574	4 404
Inne wydatki finansowe	154	303
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-16 248**	**-12 217**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-2 249**	**4 021**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 249	4 021
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-16	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**3 197**	**2 204**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**948**	**6 225**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2020 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 2019.

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 2019 roku, opublikowanego w dniu 12 maja 2020 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 2020.

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:

- **Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”**
  Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
  - precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
  - zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
  - dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
  - pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
  - dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

  Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w Grupie nie wystąpiły transakcje objęte niniejszym standardem

- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7**
  Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.
  Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Na dzień wprowadzenia wyżej opisanych zmian Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

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 2019 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

W I półroczu 2020 roku istotnym zdarzeniem o nietypowym znaczeniu była bez wątpienia pandemia COVID-19, która nie pozostała bez wpływu na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Pandemia wpłynęła przede wszystkim na podwyższenie poziomu ryzyka niesystematyczności przychodów i zysków, ryzyka utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości, ryzyka nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych oraz ryzyka związanego z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości. Zarząd odniósł się szczegółowo do wpływu pandemii COVID-19 na działalność podmiotu oraz podwyższenie ryzyka w punkcie 6 „Sprawozdania z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej"

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 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 ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 czerwca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2020 - 30.06.2020r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020	**0**	**2 291**	**932**	**409**	**1 638**	**27**	**5 297**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1 561***	***128***	***0***	***0***	***0***	***1 689***
- nabycia środków trwałych	0	0	128	0	0	0	128
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"	0	1 561	0	0	0	0	1 561
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2020	**0**	**3 852**	**1 060**	**409**	**1 638**	**27**	**6 986**
Umorzenie na dzień 01.01.2020	**0**	**867**	**884**	**357**	**1 595**	**0**	**3 703**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***534***	***20***	***22***	***20***	***0***	***596***
- amortyzacji		534	20	22	20	0	596
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne (oddanie do użytkowania)	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.06.2020	**0**	**1 401**	**904**	**379**	**1 615**	**0**	**4 299**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	**0**	**2 451**	**156**	**30**	**23**	**27**	**2 687**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2020 – 30.06.2020 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.

Kwota zaprezentowana w pozycji „nabycia środków trwałych – budynki i budowle" – 1.561 tys. zł – dotyczy prawa do korzystania z powierzchni biurowej przez spółki Juvenes Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes Serwis Sp. z o.o. na podstawie umowy najmu podpisanej w trakcie 2020 r.

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2020-30.06.2020 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020		**53**	**52**	**1 702**	**23 975**	**25 782**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia				0		0
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- zbycia		0				0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2020	**0**	**53**	**52**	**1 702**	**23 975**	**25 782**
Umorzenie na dzień 01.01.2020		**15**	**43**	**1 285**	**0**	**1 343**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***5***	***80***		***85***
- amortyzacji		0	5	80		85
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- inne						0
Umorzenie na dzień 30.06.2020	**0**	**15**	**48**	**1 365**	**0**	**1 428**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020						**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	**0**	**38**	**4**	**337**	**23 975**	**24 354**

[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 01.01.2020 – 30.06.2020 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2020-06-30	2019-12-31
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	2020-06-30	2019-12-31
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	2020-06-30	2019-12-31
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	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.
S3	NPU Sp. z o.o. S.K.A
S4	PW Sp. z o.o. Sp. k.

Oznaczenie spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2019	Zmiana metody konsolidacji	Udział w wyniku	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2020
S1	301	0	0	0	301
S2	91 927	0	3 809	-123	95 613
S3	2 112	0	-1 470	-642	0
S4	0	0	0	0	0
Razem	**94 340**	**0**	**2 339**	**-765**	**95 914**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2020-06-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	50 942	48 639
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 948	15 517
Inne	43	47
Razem	**66 933**	**64 203**

Inwestycje krótkoterminowe	2020-06-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	12 454	11 540
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**12 454**	**11 540**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2020-06-30	2019-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	66 958	63 723
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 562	3 544
Suma netto udzielonych pożyczek	**63 396**	**60 179**
- długoterminowe	50 942	48 639
- krótkoterminowe	12 454	11 540

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2020		**63 396**				
Serenus Sp. z o.o.	13 810	28 349	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp. k. - od BBID	19 885	21 887	3,125%	3,010%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	53	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	600	653	Wibor 6M + marża	7,78%	2020-07-31 (*)	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	6 850	8 116	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	3 800	4 188	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	142	6,00%	6,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Inne drobne	8	8	5,00%	5,00%	2021-09-30	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2019		**60 179**				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp. k. - od BBID	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	6 760	7 755	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	3 044	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	515	546	Wibor 6M + marża	7,78%	2020-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	133	6,00%	6,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń
Inne drobne	10	10	5,00%	5,00%	2020-03-31	bez zabezpieczeń

(*) w dniu 31 lipca 2020 zostały podpisane aneksy zmieniające datę spłaty pożyczek o nominalnej wartości 500 tys. zł na 31 lipca 2021. Pozostała kwota tj. 100 tys. zł plus naliczone odsetki została spłacona w dniu 3 lipca 2020.

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	2020-06-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	50 289	31 364
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wycenia w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 948	15 517
Razem	**66 237**	**46 881**

Inwestycje krótkoterminowe	2020-06-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	2 111	33 072
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**2 111**	**33 072**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2020-06-30	2019-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	121 517	132 851
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 117	68 415
Suma netto udzielonych pożyczek	**52 400**	**64 436**
- długoterminowe	50 289	31 364
- krótkoterminowe	2 111	33 072

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2020		**52 400**				
Serenus Sp. z o.o.	13 810	28 349	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp. k.	19 885	21 887	3,125%	3,010%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	53	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	46 494	2 111	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2019		**64 436**				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 444	15 745	8,00%	8,00%	2020-12-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp. k. - od BBID	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2020-06-30	2019-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	10 594	7 345
Produkty gotowe	9 885	63 552
Towary	8 040	30 172
Zapasy brutto	**28 519**	**101 069**
Odpis aktualizujący stan zapasów	3 842	15 471
Zapasy netto	**24 677**	**85 598**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2020 roku		**0**	**257**	**15 214**	**15 471**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***511***	***511***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		0		511	511
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***175***	***11 965***	***12 140***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		0	175	11 965	12 140
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 30.06.2020 roku	**0**	**0**	**82**	**3 760**	**3 842**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2020-06-30	2019-12-31
Należności krótkoterminowe	**2 155**	**4 045**
- od jednostek powiazanych	7	34
- od pozostałych jednostek	2 148	4 011
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	180	100
Należności krótkoterminowe brutto	**2 335**	**4 145**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2020 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2020 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2020 r.	**100**
Zwiększenia, w tym:	***80***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	80
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	
- zakończenie postępowań	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2020 r.	**180**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2020 r.	**180**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2020 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	**7**	4	3	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**7**	**4**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**2 328**	1 101	923	1	6	189	108
odpisy akualizujące	**180**	0	0	0	0	80	100
nalezności netto	**2 148**	**1 101**	**923**	**1**	**6**	**109**	**8**
Ogółem							
należności brutto	**2 335**	1 105	926	1	6	189	108
odpisy akualizujące	**180**	0	0	0	0	80	100
nalezności netto	**2 155**	**1 105**	**926**	**1**	**6**	**109**	**8**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2020 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	**1 983**	1 713	42	222	2	4	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 983**	**1 713**	**42**	**222**	**2**	**4**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**369**	337	24	1	2	1	4
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**369**	**337**	**24**	**1**	**2**	**1**	**4**
Ogółem							
należności brutto	**2 352**	2 050	66	223	4	5	4
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**2 352**	**2 050**	**66**	**223**	**4**	**5**	**4**

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	147	31	0	178
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 680	2 743	-3 532	1 891
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	377	0	377
Pozostałe rezerwy	1 567	210	-185	1 592
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 394**	**3 361**	**-3 717**	**10 038**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 975**	**639**	**-706**	**1 907**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-06-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 358	354	0	7 712
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 873**	**354**	**0**	**14 227**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 636**	**67**	**0**	**2 703**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2020-06-30	2019-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 907	1 975
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 703	2 636
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-796**	**-661**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2020-06-30	2019-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	178	147
Razem, w tym:	**178**	**147**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	178	147

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 01.01.2020				**147**
Utworzenie rezerwy				31
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2020, w tym:	**0**	**0**	**0**	**178**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				178

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2020-06-30	2019-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	869	1 275
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	521	523
Rezerwa na spodziewane koszty procesowe dot. sporu z podwykonawcami	0	125
Inne rezerwy	7 639	13 907
Razem, w tym:	**9 029**	**15 830**
- długoterminowe	869	1 275
- krótkoterminowe	8 160	14 555

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwaranycjne oraz zwroty	Rezerwy na roszczenia	Rezerwy na koszty procesowe	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2020	**1 275**	**523**	**125**	**13 907**	**22 631**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0
Wykorzystane	406	2	125	6 268	6 801
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 30.06.2020, w tym:	**869**	**521**	**0**	**7 639**	**9 029**
- długoterminowe	0	521	0	7 639	8 160
- krótkoterminowe	869	0	0	0	869

W pozycji „Inne rezerwy" wykazano rezerwy utworzone w związku ze zrealizowaniem transakcji sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska" w czerwcu 2019 roku. Rezerwy obejmowały spodziewane i uzgodnione z nabywcą nieruchomości koszty do których pokrycia zobowiązana została spółka Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. , w szczególności:

- Zwrot określonej części opłaty za niewynajęte powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

W okresie od 1 lipca 2019 do 30 czerwca 2020 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2020 roku

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2020		Plac Unii (*)	Centrum Marszałkowska (**)	Koneser (***)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	n/d	1 141	57 388	144	4 803	675	0	103	64 254
	Sprzedaż między segmentami	n/d	0	0	0	745	2 254	13	-2 616	396
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 470		3 809	0	0	0	0	0	2 339
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	1 939	561	0	2	1 802	956	691	5 951
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**2 248**	**6 790**	**-3 082**	**357**	**-7 252**	**-5 261**	**15 295**	**9 095**
Aktywa ogółem		**n/d**	**102 978**	**34 335**	**5 304**	**6 013**	**218 451**	**28 819**	**-150 584**	**245 316**
Aktywa segmentu			102 978	34 335	5 304	6 013	218 451	28 819	-150 584	**245 316**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**60 646**	**10 107**	**72 110**	**2 261**	**143 043**	**1 398**	**-181 775**	**107 790**
Zobowiązania segmentu			60 646	10 107	72 110	2 261	143 043	1 398	-181 775	107 790
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) spółka reprezentująca segment Plac Unii na dzień 30 czerwca 2020 nie wchodzi już w skład Grupy Kapitałowej

(**)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 stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

W celu zachowania ciągłości zostały zaprezentowane osobno również te segmenty, które na dzień 30.06.2020 nie spełniają kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, a które były prezentowane w ostatnim okresie sprawozdawczym

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

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Rodzaj emisji/seria	2020-06-30	2019-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	69 191	95 080
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**69 191**	**95 080**
- długoterminowe	27 000	55 300
- krótkoterminowe	42 191	39 780

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2020 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
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%	41 374
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2019, BBI Development S.A.	15 000	2019-02-22	2022-02-22	WIBOR 6M+6,10%	8,07%	15 418
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020, BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	8,17%	12 399
					Razem	69 191

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2020

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
K-Invest Sp. z o.o.	9 105	9 309	9,88%	2021-04-30	brak
NPU Sp. z o.o. SKA	180	188	2,00%	2020-12-31	brak
NPU Sp. z o.o. SKA	447	447	2,00%	2021-06-30	brak
WSS Społem	1 000	1 019	10,00%	2021-04-22	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. hipoteka na wskazanym lokalu
BNP Paribas Leasing S.A.	112	112	4,75% (WIBOR 3M + marża)	2021-07-13	weksel
RAZEM	**10 844**	**11 075**			

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 193 552
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 193 552

(*) ilość akcji dla okresu porównawczego – i w konsekwencji wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję uwzględnia scalenie akcji w stosunku 10:1 które zostało zarejestrowane po 30 czerwca 2019

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 095	-13 971
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,90	-1,37
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,90	-1,37
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

XII. 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		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Developement S.A.	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**
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	2	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	10	9	0	0	7	2	2	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	645	768	0	0	0	30	0	0	0	570	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	13	0	0	0	0	0	0	0		0	31
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	143	115	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-12-31**	**2020-06-30**	**2019-06-30**	**2020-06-30**	**2019-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	271	216	0	0	0	0	0	0	0	0

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2020 – 30.06.2020	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej (umowa aneksowana 25.06.2020 r., okres najmu przedłużony do 31.12.2020)	34.841,70 zł brutto
12.03.2020	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Zawarcie umowy przeniesienia własności jednego lokalu niemieszkalnego w wyniku realizacji przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności 5 lokali niemieszkalnych, udziału we współwłasności lokalu garażowego zawartej w 2018 roku aneks z 20.09.2019 i 12.03.2020	1.943.770,23 zł brutto
01.01.2020 – 30.06.2020	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	136.158,70 zł brutto
01.01.2020 – 30.06.2020	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	11.375,89 zł brutto

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-12-31
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	1	1	1	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	24	0	0	0	30	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	6	21	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	615	650	0	0	364	361	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	178	120	0	0	106	103	6	2	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	200	282	41	2 269	109	159	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	741	56	0	0	857	3	16	0	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	18	18	0	0	8	2	3	41	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	421	561	0	0	477	260	228	2	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	7	4	7	3	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	29	8	0	0	13	6	7	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	9	0	0	0	3	1	0		0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	323	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	10	9	0	0	7	2	2	1	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

(*) Wykazano spółki w których BBI Development S.A. ma zarówno pośredni jak i bezpośredni udział.

XIII. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED OSTATNIM DNIEM OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO ANI W TYM DNIU

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 62.187 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

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.

XV. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	48 724	0
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych i pozostałych powierzchni	8 782	2
Przychody ze świadczenia usług	7 144	7 505
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*4 156*	*1 639*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**64 650**	**7 507**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Stan początek okresu	477	660
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-273	-842
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	376	659
Stan na koniec okresu	**580**	**477**

2. Prezentacja przychodów finansowych

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Odsetki od udzielonych pożyczek	768	1 357
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	431	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3 617	0
Odsetki od przekazanych zaliczek i kaucji	0	3 744
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	1 135	376
Razem	**5 951**	**5 477**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2020-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**66 933**	**64 203**	**66 933**	**64 203**	
- pożyczki udzielone	50 942	48 639	50 942	48 639	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	0	0	0	
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	43	47	43	47	
- akcje i udziały	15 948	15 517	15 948	15 517	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**21 544**	**29 404**	**21 544**	**29 404**	
- pożyczki udzielone	12 454	11 540	12 454	11 540	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	2 155	4 045	2 155	4 045	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 935	13 819	6 935	13 819	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2020-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**82 292**	**95 892**	**82 292**	**95 892**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	11 075	230	11 075	230	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	27 000	55 300	27 000	55 300	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	42 191	39 780	42 191	39 780	
- zobowiązania z tyt. leasingu - łącznie	2 026	582	2 026	582	
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**49**	**49**	**49**	**49**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	49	49	49	49	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**3 488**	**5 176**	**3 488**	**5 176**	

Grupa nie planuje w ciąg u 12 miesięcy od sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 czerwca 2020.

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

W I półroczu 2020 roku spółka zależna Emitenta: Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 sp. k. (dalej: „PD5") zbyła na rzecz spółki celowej NPU spółka z o.o. S.K.A. (dalej: „NPU SKA") wszystkie posiadane przez siebie akcje tej spółki, na mocy umowy nabycia akcji własnych w celu ich umorzenia. W wyniku tej czynności spółka NPU spółka z o.o. S.K.A. przestała być spółką Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. Jednocześnie PD5 zbyła także posiadane przez siebie udziały w spółce będącej komplementariuszem NPU SKA.

XVIII. 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. Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2019 roku, opublikowanego w dniu 12 maja 2020, nie uległo istotnym zmianom.

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia po dacie bilansu które miałyby istotny wpływ na ocenę informacji zawarty w niniejszym sprawozdaniu i wymagały szczegółowej prezentacji.

Warszawa, dnia 28 września 2020 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.09.28 17:17:16 CEST
Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.09.28 16:12:53 CEST
Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.09.28 16:44:39 CEST
Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.09.28 16:10:56 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2020.09.28 15:53:38 CEST
Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

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

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

Wniosek

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

Objaśnienie

Zwracamy uwagę na notę VII.6 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki opisał umowę pożyczki udzielonej podmiotowi Serenus Sp. z o. o. W śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka wykazuje należność z tego tytułu w wysokości 28 349 tysięcy złotych. Pełne rozliczenie należności uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development S.A. i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Marcin Diakonowicz

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

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej
Diakonowicz

Date / Data: 2020-
09-28 20:39

Warszawa, dnia 28 września 2020 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2020 roku

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2020 roku.

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

WARSZAWA, 28 WRZEŚNIA 2020 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....7

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 7
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.3 Skup akcji własnych 8
4.1.4 Wybór audytora 9

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 9

4.2.1 Projekt „Małe Błonia”....9

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 9

6 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 10

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 14

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....14

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....14

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 14

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....14

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 16

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....16

14 Istotni akcjonariusze....16

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....17

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 17

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 17

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 17

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta. 18

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2020 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 18

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 18

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

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

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2020 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. 4,4413 PLN/Euro

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. 4,4660 PLN/Euro

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

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2020 roku wynosiły 245.316 tys. zł (54.930 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 137.524 tys. zł (30.794 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 6.579 tys. zł (1.481 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 9.095 tys. zł (2.048 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2020 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży wyrobów gotowych (sprzedaż 92 lokali mieszkalnych i 3 niemieszkalnych w ramach etapu E3 w Centrum Praskie Koneser)	7.066	1.591
Wynik na sprzedaży usług (głównie architektonicznych i inżynierskich świadczonych przez Juvenes Projekt Sp. z o.o.)	4.022	906

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2020 roku wynosiły 6.935 tys. zł (1.553 tys. euro), co stanowiło 2,8% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2020 oraz na dzień 31 grudnia 2019.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2020-06-30	Udział w aktywach	2019-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,07%	182	0,06%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	95 914	39,10%	94 340	30,36%
Wartość firmy	23 975	9,77%	23 975	7,72%
Pozostałe aktywa trwałe	71 906	29,31%	68 236	21,96%
Razem aktywa trwałe	**191 977**	**78,26%**	**186 733**	**60,10%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	24 677	10,06%	85 598	27,55%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	12 454	5,08%	11 540	3,71%
Środki pieniężne	6 935	2,83%	13 819	4,45%
Pozostałe aktywa obrotowe	9 273	3,78%	13 023	4,19%
Razem aktywa obrotowe	**53 339**	**21,74%**	**123 980**	**39,90%**
Aktywa razem	**245 316**	**100,00%**	**310 713**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2020-06-30	Udział w pasywach	2019-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 946	20,77%	50 946	16,40%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	49 578	15,96%
Pozostałe kapitały	140 713	57,36%	149 145	48,00%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-54 134	-22,07%	-121 239	-39,02%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**137 526**	**56,06%**	**128 431**	**41,33%**
Pożyczki i kredyty	0	0,00%	0	0,00%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	28 376	11,57%	55 339	17,81%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	49	0,02%	49	0,02%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 703	1,10%	2 636	0,85%
Razem zobowiązania długoterminowe	**31 128**	**12,69%**	**58 024**	**18,67%**
Pożyczki i kredyty	11 075	4,51%	230	0,07%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	42 841	17,46%	40 323	12,98%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 850	4,02%	61 806	19,89%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 896	5,26%	21 899	7,05%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**76 662**	**31,25%**	**124 258**	**39,99%**
Pasywa razem	**245 316**	**100,00%**	**310 713**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2020 oraz na 31 grudnia 2019:

	2020-06-30	**2019-12-31**
Kapitały własne	137 525	128 430
Całkowite zadłużenie finansowe	82 292	95 892
Suma bilansowa	245 316	310 713
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**167%**	**134%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**56%**	**41%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**34%**	**31%**

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2020 oraz na dzień 31 grudnia 2019.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2020-06-30	Udział w aktywach	2019-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	143 268	65,58%	147 174	61,87%
Pozostałe aktywa trwałe	943	0,43%	1 302	0,55%
Pozostałe aktywa finansowe	66 237	30,32%	46 881	19,71%
Razem aktywa trwałe	**210 448**	**96,34%**	**195 357**	**82,13%**
Należności handlowe i pozostałe	4 044	1,85%	5 270	2,22%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	2 111	0,97%	33 072	13,90%
Środki pieniężne	948	0,43%	3 197	1,34%
Pozostałe aktywa obrotowe	900	0,41%	966	0,41%
Razem aktywa obrotowe	**8 003**	**3,66%**	**42 505**	**17,87%**
Aktywa razem	**218 451**	**100,00%**	**237 862**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2020-06-30	Udział w aktywach	2019-12-31	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	50 946	23,32%	50 946	21,42%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	38 712	16,27%
Akcje własne	-290	-0,13%	-290	-0,12%
Pozostałe kapitały	32 004	14,65%	59 022	24,81%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-7 252	-3,32%	-65 729	-27,63%
Razem kapitały własne	**75 408**	**34,52%**	**82 661**	**34,75%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	27 000	12,36%	55 300	23,25%
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 801	0,82%	2 388	1,00%
Razem zobowiązania długoterminowe	**28 801**	**13,18%**	**57 688**	**24,25%**
Kredyty i pożyczki	42 972	19,67%	32 722	13,76%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	42 435	19,43%	40 291	16,94%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	28 530	13,06%	24 220	10,18%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	305	0,14%	280	0,12%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**114 242**	**52,30%**	**97 513**	**41,00%**
Pasywa razem	**218 451**	**100,00%**	**237 862**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.945.825,00 zł i dzieli się na 101.891.650 akcji zwykłych, na okaziciela, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200018.

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

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

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

W dniu 31 stycznia 2020 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 12.000 nowych, trzyletnich obligacji oznaczonych serią BBI0123 o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN. Wielkość emisji: 12.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0123. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 31 stycznia 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0220.

Nowe obligacje serii BBI0123 zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN:" PL0022900016".

W dniu 31 marca 2020 roku na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacje serii BBI0123 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Emitent dokonał wykupu 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0220. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 31 stycznia 2020 r. obligacji wyniosła 37.100.000 PLN, dodatkowo dla przedmiotowych obligacji Emitent dokonał dwóch wcześniejszych wykupów: dnia 2 lutego 2018 roku (Emitent wypłacił wówczas obligatariuszom 10 % łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, tj. 5.300.000,00 PLN) oraz dnia 1 lutego 2019 roku (Emitent wówczas wypłacił obligatariuszom 20% łącznej, pierwotnej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, tj. 10.600.000 PLN). Ponadto w dniu 31 stycznia 2020 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 31 stycznia 2020 roku. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

W wyniku opisanych powyżej, dokonanych spłat istniejących obligacji oraz emisji nowych, łączna wartość nominalna niewykupionych obligacji Emitenta wynosi obecnie 67.300.000 tys. zł.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 23 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zmiany Programu Emisji Obligacji i przyjęcia tekstu jednolitego uchwały Nr 3/2006 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 31 października 2006 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji;
b) zmiany uchwały nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku podjętej w sprawie udzielenia Zarządowi nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz w sprawie kapitału rezerwowego z przeznaczeniem

na nabycie akcji własnych i w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego uchwały nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku;

c) przyjęcia Polityki Wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki;

Istotną decyzją zgromadzenia były zmiany w uchwalonym w roku 2019 Programie Skupu Akcji Własnych. Zmiany dotyczyły w szczególności: wydłużenia czasu trwania Program Skupu Akcji Własnych do maja 2024 roku, obniżenia minimalnej ceny nabycia akcji własnych do poziomu uwzględniającego wycenę rynkową akcji Emitenta (minimalną cenę nabycia jednej akcji obniżono do 3,00 zł), upoważnienia Zarządu do nabywania akcji także w ramach tzw. „zaproszenia do składania ofert sprzedaży", jakie Emitent może skierować publicznie, transparentnie i na zasadzie równego traktowania do wszystkich akcjonariuszy.

4.1.3 Skup akcji własnych

W dniu 25 czerwca 2019 roku 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**"). 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.

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 jest 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.

W dniu 23 czerwca 2020 roku walne zgromadzenie Emitenta dokonało istotnych zmian w upoważnieniu udzielonym Zarządowi w dniu 25 czerwca 2019 roku. Zmiany dotyczyły w szczególności: wydłużenia czasu trwania Programudo maja 2024 roku, obniżenia minimalnej ceny nabycia akcji własnych do poziomu uwzględniającego wycenę rynkową akcji Emitenta (minimalną cenę nabycia jednej akcji obniżono do 3,00 zł), upoważnienia Zarządu do nabywania akcji także w ramach tzw. „zaproszenia do składania ofert sprzedaży", jakie Emitent może skierować publicznie, transparentnie i na zasadzie równego traktowania do wszystkich akcjonariuszy. Stosownie do tych zmian Emitent zamierza w dokonać także zmian w obowiązującym Programie, uwzględniając w jego treści nowe, szersze kompetencje Zarządu.

W ramach obowiązującego Programu z dnia 8 lipca 2019 roku Emitent nabył dotychczas 53.172 akcje własne (w przeliczeniu na akcje scalone, o nominale 5 zł każda). Akcje te stanowią 0,52% kapitału zakładowego i uprawniają do 53.172 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie jest uprawniony do wykonywania praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

4.1.4 Wybór audytora

W dniu 24 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po zapoznaniu się ze złożonymi Spółce ofertami podmiotów świadczących usługi rewizji finansowej , jak również po zapoznaniu się z rekomendacjami Komitetu Audytu, działając na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy o Rachunkowości oraz na podstawie artykułu 16.5. pkt c) i artykułu 21.2 pkt. a) Statutu Spółki wybrała Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (61-131) przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88e, wpisaną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, jako podmiotu uprawnionego do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2020 i 2021 oraz do dokonania przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2020 roku oraz za pierwsze półrocze 2021 roku.

Emitent skorzysta po raz drugi z usług Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Umowa na wykonanie usług badania i przeglądu sprawozdań finansowych ze spółką Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. k. została zawarta w dniu 13 sierpnia 2020 r.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 Projekt „Małe Błonia"

W marcu 2020 roku zakończył się proces szacowania wpływu zmiany strategii dla projektu „Małe Błonia" w Szczecinie na sytuację finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Emitent potwierdził zaniechanie dalszej realizacji projektu deweloperskiego Małe Błonia, polegającego na wytwarzaniu i sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Posiadane w Szczecinie przez spółkę celową Realty 2 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 10 SK („PD10") nieruchomości są zbywane w ich obecnym stanie, na najkorzystniejszych możliwych do uzyskania warunkach rynkowych, a intencją Emitenta jest zbycie wszystkich posiadanych przez PD10 nieruchomości w Szczecinie, w celu pozyskania środków finansowych. W następstwie podjętych decyzji i działań, Emitent dokonał zawiązania rezerw i utworzenia odpisów aktualizujących wartości bilansowe zapasów PD10 (w postaci nieruchomości) na dzień 31 grudnia 2019 r., których dokładna wielkość została podana w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2019.

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

W I półroczu 2020 roku istotnym zdarzeniem o nietypowym znaczeniu była bez wątpienia pandemia COVID-19, która nie pozostała bez wpływu na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Należy jednak stwierdzić, że do daty publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja epidemiczna nie miała istotnego (znaczącego) negatywnego wpływu na sytuację Grupy, w tym na osiągnięte wyniki finansowe. Należy jednak zauważyć, iż w II i III kwartale 2020 roku Emitent odnotował obniżenie oraz przesunięcie w czasie przychodów uzyskiwanych przez spółkę współkontrolowaną przez Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „**CPK**") z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem. Spadek przychodów był spowodowany trudnościami w regulowaniu zobowiązań przez najemców powierzchni komercyjnych i gastronomicznych, którzy z uwagi na ograniczenia obowiązujące zwłaszcza w okresie marzec – czerwiec 2020 zmuszeni zostali do zawieszenia lub znaczącego ograniczenia swej działalności. Wystąpiły zdarzenia w postaci opóźnień w regulowaniu czynszów czy też renegocjacji warunków umów (ulg w zakresie czynszów i warunków płatności). Ponadto, w tym okresie,

zawieszona lub istotnie ograniczona została działalność hotelu oraz centrum konferencyjno-wystawienniczego. Powyższe zdarzenia Emitent uznaje wprawdzie za istotne, jednakże nie na tyle, aby zagrażały ono działalności, a w szczególności płynności finansowej CPK.

Pomimo wystąpienia pandemii COVID-19 Emitentowi udało się zakończyć proces przenoszenia własności lokali w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie „Koneser" (zakończone etapy E1 i E3) bez istotnych opóźnień spowodowanych pandemią.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy, z tym zastrzeżeniem, że nowym czynnikiem w roku 2020, wpływającym na stan całej gospodarki, a pośrednio wywierającym także ograniczony wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej jest pandemia COVID-19.

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.
b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji w celu spłacenia obligacji zapadających. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty i płynność każdego przedsięwzięcia oraz odpowiednio dostosowuje terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów. Emitent realizuje także strategię stopniowej redukcji zadłużenia z tytułu obligacji (na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zadłużenie

Emitenta z tytułu kwoty nominału wyemitowanych obligacji spadło do 67,3 mln PLN, zaś w czerwcu 2020 roku Walne Zgromadzenie Emitenta dokonało redukcji maksymalnej kwoty tego zadłużenia, przewidzianej w Programie Emisji Obligacji, o 20 mln PLN, tj. ze 110 mln zł do 90 mln zł).

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe lub poprzez pożyczki, zaś Emitent finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu lub pożyczki (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Trudności z pozyskaniem finansowania dają się zauważyć zwłaszcza w bieżącym roku (2020), w którym pandemia COVID-19 istotnie ograniczyła akcję kredytową banków i doprowadziła do zaostrzenia kryteriów, od których instytucje finansowe i pożyczkodawcy uzależniają udzielenie finansowania. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub spółki celowej może także wystąpić żądanie wcześniejszej spłaty kredytu, pożyczki lub wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe starają się zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, jest procesem ciągłym.

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

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

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę. Narzędziem mającym ułatwić kontrolę transakcji z podmiotami powiązanymi jest przyjęta przez Emitenta w maju 2020 roku procedura okresowej oceny transakcji z podmiotami powiązanymi, jakiej dokonywać będzie Rada Nadzorcza w ramach swych kompetencji.

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

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Także trwający obecnie stan pandemii COVID-19 i wprowadzone w związku z nim szczególne zasady dotyczące przedłużenia terminów rozpoznawania spraw administracyjnych oraz pracy organów administracji spowodował opóźnienia w przebiegu postępowań administracyjnych, w tym także tych dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych oraz pełnomocników, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska", „Roma Tower") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

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

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona

swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy, w miarę możliwości, ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Taka sytuacja zachodzi obecnie w stosunku do spółki Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k., która pozostaje właścicielem i wynajmującym wybudowanego przez siebie kompleksu „Centrum Praskie KONESER" Ta działalność może narażać spółkę celową na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. W okresie pandemii COVID-19, powodującej trudności finansowe niektórych przedsiębiorców (zwłaszcza w branży gastronomicznej, handlowej, hotelowej, czy wystawienniczej) rzeczywiście doszło do obniżenia lub odroczenia przychodów z tytułu najmu, a ryzyko tu opisane istotnie wzrosło, przekładając się na wyniki finansowe CPK. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach, jak również jeśli spółkom celowym nie uda się wyegzekwować należnych im świadczeń z umów najmu (dzierżawy), to wówczas może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu lub opóźnieniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania, co wiąże się z koniecznością dokonywania nakładów i ponoszenia kosztów na substancję nieruchomości.

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej, spadku zainteresowania nieruchomościami danego rodzaju. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta oraz na płynność samego Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2020 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.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
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]	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. [2 3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	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;

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2020 roku spółka zależna Emitenta: Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 sp. k. (dalej: „PD5") zbyła na rzecz spółki celowej NPU spółka z o.o. S.K.A. (dalej: „NPU SKA") wszystkie posiadane przez siebie akcje tej spółki, na mocy umowy nabycia akcji własnych w celu ich umorzenia. W wyniku tej czynności spółka NPU spółka z o.o. S.K.A. przestała być spółką Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. Jednocześnie PD5 zbyła także posiadane przez siebie udziały w spółce będącej komplementariuszem NPU SKA.

Poza powyższą zmianą w I półroczu 2020 roku nie doszło do żadnych istotnych zmian w organizacji grupy kapitałowej Emitenta. W toku normalnej działalności Emitenta i jego spółek celowych często dochodzi do zmian (podwyższania lub obniżania) wkładów w spółkach celowych, ale operacje te w I półroczu 2020 roku nie skutkowały zmianami w strukturze grupy kapitałowej.

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

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2020 r.

14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2020 r. (18.06.2020) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	1.081.914	10,62*	10,62
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny. [1]	1.000.000	9,81*	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45*	6,45

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2020 roku;*
**kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 50.945.825,00 zł i dzieli się na 101.891.650 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 000000001 do 101891650 o wartości nominalnej 5 zł (pięć złotych) każda akcja.*

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (28 września 2020 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	1.081.914	10,62*	10,62
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny. [1]	1.000.000	9,81*	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45*	6,45

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2020 roku;*

**kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 50.945.825,00 zł i dzieli się na 101.891.650) akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 000000001 do 101891650 o wartości nominalnej 5 zł (pięć złotych) każda akcja.*

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (28 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2020 rok (18 czerwca br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 28.09.2020	Na dzień 18.06.2020
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	410.325
Piotr Litwiński *	115.500	99.500
Rafał Szczepański	428.740	428.740
Krzysztof Tyszkiewicz	429.740	429.740
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	63.307	63.307
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	657.149	657.149
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada dodatkowo 7.200 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

W dniu 3 marca br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej), o dokonanej przez niego transakcji zbycia 55.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 26 sierpnia br. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Piotra Litwińskiego (Członka Zarządu), o dokonanej przez niego transakcji nabycia 16.000 sztuk akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr XII stanowiącej integralną część śródrocznego, skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

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

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2020 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Emitent jest stroną umowy, na mocy której jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.,A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną przez Emitenta powierzchnię biurową, kwota gwarancji wynosi 62.187 Euro (sześćdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt siedem Euro). Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. - podmiot wynajmujący powierzchnię biurową Emitentowi. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel wystawiony przez Emitenta.

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta, poza ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2020 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

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

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

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

a) Zakończenie procesu przenoszenia własności ostatnich sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych w etapach E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser na nabywców.
b) Zakończenie komercjalizacji i osiąganie stabilnego poziomu przychodów z części biurowo – handlowej projektu Centrum Praskie Koneser (tzw. Kwartał Centralny), w celu zwiększania wartości powyższego projektu.
c) Realizacja wartości projektu „Roma Tower" - awansowanie prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego i pozyskaniem docelowego finansowania kapitałowego i dłużnego dla tego przedsięwzięcia.
d) Wykonanie zobowiązań z tzw. umowy masterlease w zakresie projektu „Centrum Marszałkowska"; ukończenie komercjalizacji budynku i ostateczne rozliczenie pozostałych środków z rachunków zastrzeżonych w ramach masterlease.
e) Przychody uzyskiwane z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowane przez Grupę.
f) Pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy.

Warszawa, dnia 28 września 2020 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.09.28 17:08:08 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.09.28 16:12:25 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.09.28 16:14:04 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.09.28 16:10:30 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2020 – 30.06.2020 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 28 września 2020 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.09.28 17:13:11 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.09.28 16:12:41 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.09.28 16:14:20 CEST
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.09.28 16:19:39 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu