☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2020

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2020 obejmujący okres od 2020-01-01 do 2020-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2020-11-26

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	71 271	10 060	16 045	2 335
II. Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	3 709	5 157	835	1 197
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 238	-9 478	1 629	-2 200
IV. Zysk (strata) brutto	10 014	-14 604	2 254	-3 390
V. Zysk (strata) netto	9 461	-16 030	2 130	-3 720
VI. Aktywa razem	242 083	310 713	53 478	72 963
VII. Zobowiązania razem	104 191	182 282	23 016	42 804
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	73 137	124 258	16 156	29 179
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	137 891	128 430	30 461	30 159
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 254	11 963
XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 167	10 136	10 167
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	13,60	12,63	3,01	2,94
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,93	-1,58	0,21	-0,37
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 090	-83 823	2 722	-19 455
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-163	95 647	-37	22 199
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 129	-12 733	-4 982	-2 955
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-10 202	-909	-2 297	-211
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	4 282	3 400	964	793
XIX. Koszt własny sprzedaży	-573	-739	-129	-172
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 213	-2 527	-273	-589
XXI. Zysk (strata) brutto	-9 300	-11 264	-2 094	-2 627
XXII. Zysk (strata) netto	-8 915	-12 769	-2 007	-2 978
XXIII. Aktywa razem	205 590	237 862	46 034	55 856
XXIV. Zobowiązania razem	131 845	155 201	29 522	36 445

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	102 842	97 513	23 028	22 898
XXVI. Kapitał własny	73 745	82 661	16 513	19 411
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 408	11 963
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 167	10 136	10 167
XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	7,28	8,13	1,64	1,89
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	-1,26	-0,20	-0,29
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 755	843	2 647	197
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 882	11 719	1 099	2 733
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-19 273	-13 930	-4 339	-3 249

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2020 oraz na koniec 3 kwartału 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4420 i 4,3086 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2020 i 31 grudnia 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5268 i 4,2585 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

(*) w danych porównawczych za 3 kwartał 2019 uwzględniono efekt scalenia akcji w stosunku 10 do 1

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 09 20	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2020_09_30
Informacja_dodatkowa_Q3_2020.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2020

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-11-26	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2020-11-26	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2020-11-26	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2020-11-26	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2020 r. – 30.09.2020 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 śródroczne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 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 września 2020 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 30.09.2020		01.01.2019 - 30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	71 271	16 045	10 060	2 335
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	3 709	835	5 157	1 197
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 238	1 629	-9 478	-2 200
Zysk (strata) brutto	10 014	2 254	-14 604	-3 390
Zysk (strata) netto	9 461	2 130	-16 030	-3 720
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	0,93	0,21	-1,58	-0,37
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 090	2 722	-83 823	-19 455
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-163	-37	95 647	22 199
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 129	-4 982	-12 733	-2 955
Przepływy pieniężne netto razem	-10 202	-2 297	-909	-211

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2020		31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	242 083	53 478	310 713	72 963
Zobowiązania razem	104 191	23 016	182 282	42 804
w tym zobowiązania krótkoterminowe	73 137	16 156	124 258	29 179
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	137 891	30 461	128 430	30 159
Kapitał zakładowy	50 946	11 254	50 946	11 963
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 167	10 167
Wartość księgowa na akcję (zł/euro) (*)	13,60	3,01	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 – 30.09.2020: **4,4420 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2019 – 30.09.2019: **4,3086 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2020 r.: **4,5268 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 września 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 września 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 30.09.2020 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 września 2020 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 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 26.11.2020 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 %)	
		30.09.2020	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 września 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 września 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 26 listopada 2020 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**71 271**	**10 060**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	60 256	36
Przychody ze świadczonych usług	11 015	10 024
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-57 997**	**-8 284**
Wartość sprzedanych wyrobów	-53 189	-29
Koszt sprzedanych usług	-4 808	-8 255
Wynik brutto na sprzedaży	**13 274**	**1 776**
Koszty sprzedaży	-727	-1 923
Koszty ogólnego zarządu	-8 837	-8 755
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	3 709	5 157
Pozostałe przychody operacyjne	792	897
Pozostałe koszty operacyjne	-973	-6 630
Wynik na działalności operacyjnej	***7 238***	***-9 478***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	1 162	2 104
Pozostałe przychody finansowe	6 408	4 177
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-22	-152
Koszty finansowe	-4 772	-11 255
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***10 014***	***-14 604***
Podatek dochodowy	-553	-1 426
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***9 461***	***-16 030***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***9 461***	***-16 030***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**9 461**	**-16 030**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,93	-1,58
Rozwodniony za okres obrotowy	0,93	-1,58
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,93	-1,58
Rozwodniony za okres obrotowy	0,93	-1,58
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***9 461***	***-16 030***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***9 461***	***-16 030***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**9 461**	**-16 030**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**6 621**	**2 553**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 750	34
Przychody ze świadczonych usług	3 871	2 519
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-4 435**	**-2 019**
Wartość sprzedanych wyrobów	-2 749	-29
Koszt sprzedanych usług	-1 686	-1 990
Wynik brutto na sprzedaży	**2 186**	**534**
Koszty sprzedaży	-189	-1 210
Koszty ogólnego zarządu	-2 646	-3 112
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	1 370	3 042
Pozostałe przychody operacyjne	21	875
Pozostałe koszty operacyjne	-83	-408
Wynik na działalności operacyjnej	***659***	***-279***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	394	747
Pozostałe przychody finansowe	1 225	57
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-5	-152
Koszty finansowe	-1 489	-2 062
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***784***	***-1 689***
Podatek dochodowy	-418	-370
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***366***	***-2 059***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***366***	***-2 059***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**366**	**-2 059**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,03	-0,20
Rozwodniony za okres obrotowy	0,03	-0,20
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,03	-0,20
Rozwodniony za okres obrotowy	0,03	-0,20
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***366***	***-2 059***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***366***	***-2 059***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**366**	**-2 059**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2020-09-30	2019-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**193 254**	**186 733**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 319	1 594
Wartoście niematerialne	329	464
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	97 275	94 340
Pozostałe aktywa finansowe	67 492	64 203
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 682	1 975
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**48 829**	**123 980**
Zapasy	22 274	85 598
Należności handlowe	3 091	4 045
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	5 823	7 499
Pozostałe aktywa finansowe	13 345	11 540
Rozliczenia międzyokresowe	679	1 479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 617	13 819
AKTYWA RAZEM	**242 083**	**310 713**

PASYWA	2020-09-30	2019-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**137 892**	**128 431**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***137 891***	***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	9 461	-58 010
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**31 054**	**58 024**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	28 268	55 339
Inne zobowiązania długoterminowe	49	49
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 737	2 636
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**73 137**	**124 258**
Kredyty i pożyczki	11 448	230
Pozostałe zobowiązania finansowe	41 350	40 323
Zobowiązania handlowe	1 452	2 331
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	321	746
Pozostałe zobowiązania	3 970	2 845
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 329	61 806
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	194	147
Pozostałe rezerwy	7 073	15 830
PASYWA RAZEM	**242 083**	**310 713**

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	2020-09-30	2019-12-31
Kapitały własne	137 891	128 430
Całkowite zadłużenie finansowe	81 066	95 892
Suma bilansowa	242 083	310 713
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**170%**	**134%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**57%**	**41%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**33%**	**31%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2020									
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						9 461	9 461		9 461
Kapitał własny na dzień 30.09.2020 r.	**50 946**	**0**	**134 882**	**5 831**	**-63 229**	**9 461**	**137 891**	**1**	**137 892**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-530			-530		-530
Przeniesienia			-3 972	3 972			0		0
Podział zysku netto		-17 788				**17 788**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie							0		0
Suma dochodów całkowitych						-16 030	-16 030		-16 030
Kapitał własny na dzień 30.09.2019 r.	**50 946**	**49 578**	**143 314**	**5 917**	**-73 516**	**-16 030**	**160 209**	**10 296**	**170 505**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-14 631	-17 050
Udzielone pożyczki	-1 940	-2 165
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	355	205
Przepływy związane z VAT	-3 656	-76 637
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	42 250	26 075
Zwrot kaucji i wadiów	2 071	-3
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-3 486	-4 069
Wynajem powierzchni biurowej	-950	-1 093
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 342	-8 207
Gotówka z działalności operacyjnej	**12 671**	**-82 944**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-581	-879
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**12 090**	**-83 823**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**27**	**96 088**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	25	9
Zbycie aktywów finansowych	2	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	96 079
Wydatki	**190**	**441**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	190	241
Wydatki na aktywa finansowe	0	200
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-163**	**95 647**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**21 978**	**35 614**
Kredyty i pożyczki	9 978	20 614
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Wydatki	**44 107**	**48 347**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	120	530
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	540
Spłaty kredytów i pożyczek	0	5 655
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 100	33 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	550	0
Odsetki	6 183	8 218
Inne wydatki finansowe	154	304
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-22 129**	**-12 733**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-10 202**	**-909**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-10 202**	**-909**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-106	-206
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 819**	**8 373**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 617**	**7 464**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**4 282**	**3 400**
Przychody ze sprzedaży usług	4 282	3 400
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	**-573**	**-739**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 709**	**2 661**
Koszty sprzedaży	-24	-56
Koszty ogólnego zarządu	-4 927	-5 104
Pozostałe przychody operacyjne	76	21
Pozostałe koszty operacyjne	-47	-49
Wynik na działalności operacyjnej	***-1 213***	***-2 527***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*533*	*1 470*
Przychody finansowe	1 102	1
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-794	-323
Koszty finansowe	-8 928	-9 885
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-9 300***	***-11 264***
Podatek dochodowy	385	-1 505
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-8 915***	***-12 769***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-8 915***	***-12 769***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	-1,26
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	-1,26
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	-1,26
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	-1,26
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-8 915***	***-12 769***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-8 915***	***-12 769***

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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 354**	**1 236**
Przychody ze sprzedaży usług	1 354	1 236
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Koszt własny sprzedaży	**-159**	**-217**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 195**	**1 019**
Koszty sprzedaży	-5	-18
Koszty ogólnego zarządu	-1 592	-1 636
Pozostałe przychody operacyjne	1	2
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-47
Wynik na działalności operacyjnej	***-403***	***-680***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	168	0
Przychody finansowe	670	-19
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-94	-323
Koszty finansowe	-1 802	-2 041
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 461***	***-3 063***
Podatek dochodowy	-202	-494
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 663***	***-3 557***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-1 663***	***-3 557***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,36
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,36
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,36
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,36
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-1 663***	***-3 557***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 663***	***-3 557***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2020 r.	stan na 31.12.2019
	niebadane	
Aktywa trwałe	**198 662**	**195 357**
Rzeczowe aktywa trwałe	152	646
Wartości niematerialne	431	474
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	130 448	147 174
Pozostałe aktywa finansowe	67 449	46 881
Aktywa obrotowe	**6 928**	**42 505**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 491	1 613
Pozostałe należności	2 038	3 657
Pozostałe aktywa finansowe	2 066	33 072
Rozliczenia międzyokresowe	772	966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	561	3 197
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**205 590**	**237 862**

PASYWA	stan na 30.09.2020 r.	stan na 31.12.2019
	niebadane	
Kapitał własny	**73 745**	**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	-8 915	-65 729
Zobowiązanie długoterminowe	**29 003**	**57 688**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 000	55 300
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 003	2 388
Zobowiązania krótkoterminowe	**102 842**	**97 513**
Kredyty i pożyczki	33 264	32 722
Pozostałe zobowiązania finansowe	40 892	40 291
Zobowiązania handlowe	362	513
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	400
Pozostałe zobowiązania	28 049	23 307
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	16	63
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	194	147
Pozostałe rezerwy	60	70
PASYWA RAZEM	**205 590**	**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
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2020 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						-8 915	-8 915
Kapitał własny na dzień 30.09.2020 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**-8 915**	**73 745**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2019 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**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				
Przeniesienia			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-530			-530
Podział zysku netto		-9 542				9 542	0
Suma dochodów całkowitych						-12 769	-12 769
Kapitał własny na dzień 30.09.2019 r.	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 917**	**0**	**-12 769**	**135 707**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 058	-2 168
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-91	-593
Otrzymane należności	5 332	4 227
Odsetki otrzymane od pożyczek	3 024	1 536
Udzielone pożyczki	-720	-1 010
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	10 255	3 152
Rozrachunki z tyt. VAT	-390	109
Wynajem powierzchni biurowej	-536	-736
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-656	-673
Pozostałe przepływy	-2 011	-2 125
Gotówka z działalności operacyjnej	**12 149**	**1 719**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-394	-876
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**11 755**	**843**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**6 250**	**15 417**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	6 250	15 417
Wydatki	**1 368**	**3 698**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	18	56
Wydatki na aktywa finansowe	1 350	3 642
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**4 882**	**11 719**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**25 286**	**33 940**
Kredyty i pożyczki	8 536	600
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Inne wpływy finansowe	4 750	18 340
Wydatki	**44 559**	**47 870**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	530
Spłaty kredytów i pożyczek	706	6 534
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 100	32 600
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	438	0
Odsetki	6 161	7 902
Inne wydatki finansowe	154	304
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-19 273**	**-13 930**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-2 636**	**-1 368**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 636	-1 368
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-16	6
F. Środki pieniężne na początek okresu	**3 197**	**2 204**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**561**	**836**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2020 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 trakcie 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 IV „Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Raportu za III kwartał 2020"

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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 - 30.09.2020r.

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***	***156***	***0***	***99***	***0***	***1 816***
- nabycia środków trwałych	0	0	156	0	0	0	156
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"	0	1 561	0	0	0	0	1 561
- reklasyfikacja do innych pozycji aktywów					99		99
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***99***	***0***	***127***	***0***	***226***
- sprzedaży					127		127
- reklasyfikacja do innych pozycji aktywów			99				99
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2020	**0**	**3 852**	**989**	**409**	**1 610**	**27**	**6 887**
Umorzenie na dzień 01.01.2020	**0**	**867**	**884**	**357**	**1 595**	**0**	**3 703**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***815***	***35***	***33***	***27***	***0***	***910***
- amortyzacji		815	35	33	27		910
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***45***	***0***	***45***
- sprzedaży					45		45
- inne (oddanie do użytkowania)	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.09.2020	**0**	**1 682**	**919**	**390**	**1 577**	**0**	**4 568**
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 30.09.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020	**0**	**2 170**	**70**	**19**	**33**	**27**	**2 319**

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 – 30.09.2020 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 01.01.2020-30.09.2020 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 30.09.2020	**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***	***7***	***128***		***135***
- amortyzacji		0	7	128		135
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- inne						0
Umorzenie na dzień 30.09.2020	**0**	**15**	**50**	**1 413**	**0**	**1 478**
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 30.09.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020	**0**	**38**	**2**	**289**	**23 975**	**24 304**

[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 – 30.09.2020 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	2020-09-30	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	2020-09-30	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	2020-09-30	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 30.09.2020
S1	301	0	0	0	301
S2	91 927	0	5 179	-132	96 974
S3	2 112	0	-1 470	-642	0
S4	0	0	0	0	0
Razem	**94 340**	**0**	**3 709**	**-774**	**97 275**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2020-09-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	50 847	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	16 602	15 517
Inne	43	47
Razem	**67 492**	**64 203**

Inwestycje krótkoterminowe	2020-09-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	13 345	11 540
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**13 345**	**11 540**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2020-09-30	2019-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	67 758	63 723
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 566	3 544
Suma netto udzielonych pożyczek	**64 192**	**60 179**
- długoterminowe	50 847	48 639
- krótkoterminowe	13 345	11 540

Zmiana stanu odpisów na udzielone pożyczki w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	Dolne Miasto Sp. z o.o.	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2020 r.	3 387	157	**3 544**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***22***	***22***
Rozpoznanie strat kredytowych	0	22	22
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących - korekta wartości brutto pożyczek	0	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2019 r.	**3 387**	**179**	**3 566**

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2020		**64 192**				
Serenus Sp. z o.o.	13 905	28 444	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp. k. - od BBID	19 885	22 350	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.	255	310	Wibor 6M + marża	7,78%	2021-07-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD7	7 215	8 623	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp.z o.o. Sp.k - od PD6	3 800	4 264	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	6	6	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

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, biorąc również pod uwagę obecny stan formalno-prawny, przeprowadzenie zamiany jest wysoce 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	2020-09-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	50 847	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	16 602	15 517
Razem	**67 449**	**46 881**

Inwestycje krótkoterminowe	2020-09-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	2 066	33 072
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**2 066**	**33 072**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2020-09-30	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	122 030	132 851
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 117	68 415
Suma netto udzielonych pożyczek	**52 913**	**64 436**
- długoterminowe	50 847	31 364
- krótkoterminowe	2 066	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 30.09.2020		**52 913**				
Serenus Sp. z o.o.	13 905	28 444	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp. k. - od BBID	19 885	22 350	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
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	350	353	7,50%	7,50%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	46 189	1 713	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	bez zabezpieczeń
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	2020-09-30	2019-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	10 326	7 345
Produkty gotowe	7 750	63 552
Towary	8 040	30 172
Zapasy brutto	**26 116**	**101 069**
Odpis aktualizujący stan zapasów	3 842	15 471
Zapasy netto	**22 274**	**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 30.09.2020 roku	**0**	**0**	**82**	**3 760**	**3 842**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2020-09-30	2019-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 091**	**4 045**
- od jednostek powiazanych	6	34
- od pozostałych jednostek	3 085	4 011
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	180	100
Należności krótkoterminowe brutto	**3 271**	**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 30.09.2020 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 30.09.2020 r.	**180**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2020 r.	**180**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2020 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	**6**	5	1	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**6**	**5**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**3 265**	1 250	1 712	1	2	181	119
odpisy akualizujące	**180**	0	0	0	0	80	100
nalezności netto	**3 085**	**1 250**	**1 712**	**1**	**2**	**101**	**19**
Ogółem							
należności brutto	**3 271**	1 255	1 713	1	2	181	119
odpisy akualizujące	**180**	0	0	0	0	80	100
nalezności netto	**3 091**	**1 255**	**1 713**	**1**	**2**	**101**	**19**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2020 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	**858**	841	8	1	2	5	1
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**858**	**841**	**8**	**1**	**2**	**5**	**1**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**633**	624	2	1	2	3	1
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**633**	**624**	**2**	**1**	**2**	**3**	**1**
Ogółem							
należności brutto	**1 491**	1 465	10	2	4	8	2
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 491**	**1 465**	**10**	**2**	**4**	**8**	**2**

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	2020-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	147	47	0	194
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 680	3 931	-6 119	492
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	611	0	611
Pozostałe rezerwy	1 567	231	-240	1 558
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 394**	**4 820**	**-6 359**	**8 855**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 975**	**916**	**-1 208**	**1 682**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-09-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	7 358	536	0	7 894
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 873**	**536**	**0**	**14 409**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 636**	**102**	**0**	**2 738**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2020-09-30	2019-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 682	1 975
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 737	2 636
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 055**	**-661**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2020-09-30	2019-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	194	147
Razem, w tym:	**194**	**147**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	194	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				47
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2020, w tym:	**0**	**0**	**0**	**194**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				194

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2020-09-30	2019-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	738	1 275
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	521	523
Rezerwa na spodziewane koszty procesowe dot. sporu z podwykonawcami	0	125
Inne rezerwy	5 814	13 907
Razem, w tym:	**7 073**	**15 830**
- długoterminowe	738	1 275
- krótkoterminowe	6 335	14 555

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwy na roszczenia	Rezerwy na koszty procesowe	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2020	**1 275**	**523**	**125**	**13 907**	**24 587**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0
Wykorzystane	537	2	125	8 093	8 757
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 30.09.2020, w tym:	**738**	**521**	**0**	**5 814**	**7 073**
- długoterminowe	738	0	0	0	738
- krótkoterminowe	0	521	0	5 814	6 335

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 września 2020 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane do połowy 2021 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 30.09.2020		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	1 446	60 137	144	8 173	1 267	0	-299	70 868
	Sprzedaż między segmentami	n/d	1 198	0	0	794	3 015	141	-4 745	403
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 470	0	5 179	0	0	0	0	0	3 709
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	2 793	752	0	2	2 939	1 121	-37	7 570
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**1 587**	**6 431**	**-4 195**	**1 096**	**-8 915**	**-5 146**	**18 603**	**9 461**
Aktywa ogółem		**n/d**	**76 453**	**16 914**	**4 507**	**3 264**	**205 591**	**28 927**	**-93 573**	**242 083**
Aktywa segmentu			76 453	16 914	4 507	3 264	205 591	28 927	-93 573	**242 083**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**24 572**	**13 045**	**72 426**	**1 773**	**131 845**	**1 551**	**-141 021**	**104 191**
Zobowiązania segmentu			24 572	13 045	72 426	1 773	131 845	1 551	-141 021	104 191
Zobowiązania nieprzypisane										0

(*) spółka reprezentująca segment Plac Unii na dzień 30 września 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 30.09.2020 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	2020-09-30	2019-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	67 792	95 080
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**67 792**	**95 080**
- długoterminowe	27 000	55 300
- krótkoterminowe	40 792	39 780

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2020 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%	7,44%	40 559
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2019, BBI Development S.A.	15 000	2019-02-22	2022-02-22	WIBOR 6M+6,10%	7,31%	15 102
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020, BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	6,95%	12 131
					Razem	67 792

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 30.09.2020

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	9 664	9,88%	2021-04-30	brak
NPU Sp. z o.o. SKA	180	192	2,00%	2020-12-31	brak
NPU Sp. z o.o. SKA	447	455	2,00%	2021-06-30	brak
WSS Społem	1 000	1 044	10,00%	2021-04-22	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. hipoteka na wskazanym lokalu
BNP Paribas Leasing S.A.	112	93	4,75% (WIBOR 3M + marża)	2021-07-13	weksel
RAZEM	**10 844**	**11 448**			

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 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 174 370
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	10 174 370

(*) 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 września 2019

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 461	-16 030
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,93	-1,58
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,93	-1,58
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.	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	487	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.	15	13	0	0	5	2	1	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	645	768	0	0	0	30	0	0	0	583	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	181	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	31
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	220	171	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-12-31**	**2020-09-30**	**2019-09-30**	**2020-09-30**	**2019-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	413	344	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 września 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 września 2020 roku.

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2020 – 30.09.2020	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)	52.365,61 zł brutto
Umowa zawarta 12.03.2020, rozwiązana 24.07.2020	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
24.07.2020	PD6	Członek Zarządu	Zawarcie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności 2 lokali niemieszkalnych w budynku E1 i ich sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1.501.351,08 zł brutto
01.01.2020 – 30.09.2020	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami Zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	306.212,56 zł brutto
01.01.2020 – 30.09.2020	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami Zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	26.797,31 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	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-12-31	2020-09-30	2019-12-31	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	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.	48	0	0	0	30	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	9	31	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	922	975	0	0	364	361	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	267	179	3	0	106	103	6	2	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	258	423	41	3 398	65	159	0	0	1	0	1	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.	775	84	0	0	14	3	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	27	27	0	0	5	2	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	632	781	0	0	249	260	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	5	5	0	0	9	4	9	3	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	44	14	0	0	6	6	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	13	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	487	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.	15	13	0	0	5	2	1	1	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) 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 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	51 474	0
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych i pozostałych powierzchni	8 782	36
Przychody ze świadczenia usług	11 015	10 024
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*6 749*	*2 877*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**71 271**	**10 060**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Stan początek okresu	477	660
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-853	-842
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	554	659
Stan na koniec okresu	**178**	**477**

2. Prezentacja przychodów finansowych

	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 162	2 104
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 085	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3 934	0
Odsetki od przekazanych zaliczek i kaucji	0	3 744
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	1 389	433
Razem	**7 570**	**6 281**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2020-09-30	2019-12-31	2020-09-30	2019-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**67 492**	**64 203**	**67 492**	**64 203**	
- pożyczki udzielone	50 847	48 639	50 847	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	16 602	15 517	16 602	15 517	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**20 053**	**29 404**	**20 053**	**29 404**	
- pożyczki udzielone	13 345	11 540	13 345	11 540	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności	3 091	4 045	3 091	4 045	
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 617	13 819	3 617	13 819	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2020-09-30	2019-12-31	2020-09-30	2019-12-31	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**81 066**	**95 892**	**81 066**	**95 892**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	11 448	230	11 448	230	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	27 000	55 300	27 000	55 300	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 792	39 780	40 792	39 780	
- zobowiązania z tyt. leasingu - łącznie	1 826	582	1 826	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	**5 422**	**5 176**	**5 422**	**5 176**	

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy po dniu bilansowym tj. po 30 września 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 zawartych w niniejszym sprawozdaniu i wymagały szczegółowej prezentacji. Pozostałe zdarzenia po dacie bilansu zostały opisane w pkt XXIX „Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Raportu za III kwartał 2020 r.

Warszawa, dnia 26 listopada 2020 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.11.26 20:40:16 CET

Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.11.26 20:07:36 CET

Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Piotr Litwiński
Data: 2020.11.26 20:53:20 CET

Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.11.26 20:05:46 CET

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2020.11.26 19:21:36 CET

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 351, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (t. jedn. z dnia 02.08.2019, Dz. U. z 2019 r. poz. 1449),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

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

   - na dzień 30 września 2020 roku: 4,5368
   - na dzień 31 grudnia 2019 roku: 4,2585

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

   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku: 4,4420
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku: 4,3086

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 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.

W III kwartale 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 III kwartale 2020 roku nie skutkowały zmianami w strukturze grupy kapitałowej.

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

W III kwartale 2020 roku, którego dotyczy niniejsza informacja dodatkowa, nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, które miałyby znaczący wpływ na jego sytuację, w tym sytuację finansową.

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

W III kwartale 2020 roku, którego dotyczy niniejsza informacja dodatkowa, nie miały miejsca żadne istotne czynniki lub zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, które miałyby znaczący wpływ na jego sytuację, w tym na osiągnięte wyniki finansowe. Oczywiście w okresie tym otoczenie gospodarcze i ekonomiczne Emitenta nadal odczuwało istotne, ujemne skutki pandemii COVID-19, która wywierała także pośredni wpływ na funkcjonowanie i działalność Emitenta, jednakże nie na tyle istotny, aby znacząco wpłynąć na osiągane przez Grupę Kapitałową Emitenta wyniki finansowe. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłych okresach, zwłaszcza na skutek ograniczeń wprowadzonych w październiku i listopadzie 2020 roku, ogólna sytuacja makroekonomiczna nie wpłynie negatywnie także na realizację przedsięwzięć Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji dodatkowej trudno jest jednak przewidzieć, czy wpływ ten rzeczywiście wystąpi i jaki będzie jego zakres.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	30.09.2020		31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	242 083	53 478	310 713	72 963
Zobowiązania razem	104 191	23 016	182 282	42 804
w tym zobowiązania krótkoterminowe	73 137	16 156	124 258	29 179

Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	137 891	30 461	128 430	30 159
Kapitał zakładowy	50 946	11 254	50 946	11 963
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 167	10 167
Wartość księgowa na akcję (zł/euro) (*)	13,60	3,01	12,63	2,94

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

Wyszczególnienie	**01.01.2020 - 30.09.2020**		**01.01.2020 - 30.09.2019**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody operacyjne	71 271	16 045	10 060	2 335
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	3 709	835	5 157	1 197
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 238	1 629	-9 478	-2 200
Zysk (strata) brutto	10 014	2 254	-14 604	-3 390
Zysk (strata) netto	9 461	2 130	-16 030	-3 720
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) (*)	0,93	0,21	-1,58	-0,37
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 090	2 722	-83 823	-19 455
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-163	-37	95 647	22 199
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 129	-4 982	-12 733	-2 955
Przepływy pieniężne netto razem	-10 202	-2 297	-909	-211

(*) w danych porównawczych uwzględniono efekt scalenia akcji

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

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

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronie 25. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

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

NFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

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

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

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

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

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

XI. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W III kwartale 2020 roku, w porównaniu do poprzednich okresów roku 2020, nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

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

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

W trzecim kwartale 2020 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

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

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2020 r. (26 listopada 2020 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	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.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2020 (28 września 2020 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	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.*

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2020 r. (26.11.2020 r.) oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2020 r. (28.09.2020 r.), stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 26.11.2020	Na dzień 28.09.2020
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	410.325
Piotr Litwiński*	115.500	115.500
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.*

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2020 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych.

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

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 34 do 36.

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

W trzecim kwartale 2020 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.
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.

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

W ocenie Emitenta w okresie III kwartału 2020 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

a) Zakończenie procesu przenoszenia własności ostatnich sprzedanych lokali komercyjnych w etapach E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser na nabywców,
b) Rozwój sytuacji epidemicznej i związanych z nią obostrzeń oraz zakazów (w tym zamknięcia galerii handlowych, hoteli i ograniczeń w pracy biurowej), zwłaszcza w kontekście poziomu komercjalizacji i uzyskiwanych przychodów części handlowo-biurowej projektu Centrum Praskie Koneser,
c) Realizacja wartości projektu „Roma Tower" - awansowanie prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego i pozyskaniem docelowego finansowania kapitałowego i dłużnego dla tego przedsięwzięcia,
d) Dalsze wykonywanie 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) Nakłady inwestycyjne związane z awansowaniem prac planistycznych i projektowych w ramach projektu Rybaki-Łańsk,
g) Pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy.

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

W dniu 22 października 2020 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta oraz Archidiecezję Warszawską: PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: "PW"), realizująca projekt Roma Tower u zbiegu ul. Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, zawarła aneks do umowy pożyczki z dnia 4 grudnia 2019 roku (dalej: „Umowa Pożyczki"). Umowa Pożyczki dotyczyła zaciągnięcia przez PW pożyczki w wysokości 25 mln PLN na częściowe zrefinansowanie poniesionych już nakładów i na dalszą realizację projektu Roma Tower, z czego pierwsza transza 10 mln PLN została uruchomiona bezpośrednio po zawarciu Umowy Pożyczki, natomiast druga transza 15 mln PLN winna zostać uruchomiona najpóźniej do 31 grudnia 2021 roku.

Na mocy podpisanego w dniu 22 października 2020 roku aneksu do Umowy Pożyczki strony tej umowy dokonały zmiany (uproszczenia) niektórych warunków Umowy Pożyczki, dzięki czemu możliwe stało się przyśpieszenie uruchomienia jej drugiej transzy.

Jednocześnie z podpisaniem aneksu do Umowy Pożyczki PW podpisała/złożyła także następujące dokumenty zabezpieczeń spłaty pożyczki:

a) ustanowienie (zmiana) hipoteki na nieruchomościach, na których ma być realizowany projekt Roma Tower – w wysokości sumy hipoteki wynoszącej 37,5 mln PLN;
b) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez PW egzekucji do kwoty 37,5 mln PLN;
c) weksel własny in blanco wystawiony przez PW, wraz z deklaracją wekslową do kwoty 37,5 mln PLN.

Cel umowy pożyczki, jak również warunki jej oprocentowania i zwrotu nie uległy zmianie. Niemniej aneks ma w ocenie Emitenta istotne znaczenie dla PW oraz projektu Roma Tower, gdyż umożliwia wcześniejsze sfinansowanie niezbędnych nakładów, a tym samym przyspieszenie realizacji samego projektu.

W dniu 30 października 2020 roku zgromadzenie wspólników PW sp. z o. o., spółki współkontrolowanej przez Emitenta i Archidiecezję Warszawską, zarządzającej projektem „Roma Tower", realizowanym w Warszawie u zbiegu ulic Emilii Plater oraz Nowogrodzkiej (dalej: „Projekt"), podjęło uchwałę o wyrażeniu pozytywnej opinii w przedmiocie rozpoczęcia przeglądu opcji strategicznych w zakresie pozyskania i zaangażowania w realizację Projektu zewnętrznego inwestora, gotowego przystąpić do projektu (do spółek celowych) i zapewnić jego dalsze finansowanie.

Podjęcie powyższej uchwały jest wyrazem zgodnej opinii obu wspólników – zarówno Archidiecezji Warszawskiej, jak i Grupy Kapitałowej Emitenta - iż realizacja Projektu wymaga przystąpienia do spółek celowych nowego inwestora i wniesienia przez niego istotnego wkładu własnego, przy odpowiednim zmniejszeniu udziału w przedsięwzięciu dotychczasowych wspólników. Pozwoli to na zwiększenie wkładu

własnego do poziomów docelowych wynikających z projektowanego budżetu Projektu, na rozpoczęcie właściwych prac developerskich, a w dalszej perspektywie na pozyskanie zewnętrznego finansowania bankowego.

Jednocześnie Emitent zwraca uwagę, iż samo przeprowadzenie przeglądu możliwych rozwiązań nie przesądza jeszcze o wyborze którejkolwiek z opcji, jak również o jej realizacji.

Przegląd opcji strategicznych ma na celu wybór najkorzystniejszego scenariusza pozyskania nowego inwestora dla przedsięwzięcia, z proporcjonalnym uwzględnieniem zaangażowania dotychczasowych wspólników w zakresie ich udziału w majątku oraz w procesach decyzyjnych spółek celowych, jak również możliwości częściowego upłynnienia udziałów w Projekcie przez obecnych wspólników, a w konsekwencji przyśpieszenia realizacji Projektu (oraz zwiększenia płynności Grupy Emitenta).

Warszawa, 26 listopada 2020 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.11.26 20:36:34 CET

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał
Piotr Szczepański
Data: 2020.11.26 20:07:23 CET

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.11.26 20:12:27 CET

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof
Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.11.26 20:05:28 CET

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu