☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2021

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 2021 obejmujący okres od 2021-01-01 do 2021-03-31
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2021-05-31

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	
	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	11 492	48 544	2 514	11 042
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	915	-2 560	200	-582
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	709	1 608	155	366
IV. Zysk (strata) brutto	-1 134	2 621	-248	596
V. Zysk (strata) netto	-1 386	2 245	-303	511
VI. Aktywa razem	219 137	233 996	47 022	50 706
VII. Zobowiązania razem	88 413	101 886	18 972	22 078
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	50 521	62 430	10 841	13 528
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	130 723	132 109	28 050	28 627
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 932	11 040
XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,90	13,03	2,77	2,82
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,14	0,22	-0,03	0,05
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 542	10 856	-556	2469
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	909	-60	199	-14
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 688	-20 250	-2 775	-4 606
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-14 396	-9 454	-3 149	-2 150
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	1 346	1 128	294	257
XIX. Koszt własny sprzedaży	-543	-205	-119	-47
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-367	-776	-80	-177
XXI. Zysk (strata) brutto	-2 974	-3 666	-650	-834
XXII. Zysk (strata) netto	-3 154	-3 403	-690	-774
XXIII. Aktywa razem	201 041	206 205	43 139	44 683

Komisja Nadzoru Finansowego

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31
XXIV. Zobowiązania razem	84 496	86 506	18 131	18 745
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	54 544	56 015	11 704	12 138
XXVI. Kapitał własny	116 545	119 699	25 008	25 938
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 932	11 040
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 166	10 136	10 166
XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,50	11,77	2,47	2,55
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,31	-0,33	-0,07	-0,08
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-601	11 498	-131	2 615
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 719	2 580	1 251	587
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 079	-16 246	-1 986	-3 695

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2021 oraz na koniec 1 kwartału 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5721 i 4,3963 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 31 marca 2021 i 31 grudnia 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6603 i 4,6148 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF Q1 2021	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2021_03_31
Informacja_dodatkowa_Q1_2021.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2021

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2021-05-31	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2021-05-31	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2021-05-31	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2021-05-31	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2021 r. – 31.03.2021 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.

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 2021 roku do 31 marca 2021 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.03.2021		01.01.2020 - 31.03.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	11 492	2 514	48 544	11 042
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	915	200	-2 560	-582
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	709	155	1 608	366
Zysk (strata) brutto	-1 134	-248	2 621	596
Zysk (strata) netto	-1 386	-303	2 245	511
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,14	-0,03	0,22	0,05
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 542	-556	10 856	2469
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	909	199	-60	-14
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 688	-2 775	-20 250	-4 606
Przepływy pieniężne netto razem	-14 396	-3 149	-9 454	-2 150

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.03.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	219 137	47 022	233 996	50 706
Zobowiązania razem	88 413	18 972	101 886	22 078
w tym zobowiązania krótkoterminowe	50 521	10 841	62 430	13 528
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	130 723	28 050	132 109	28 627
Kapitał zakładowy	50 946	10 932	50 946	11 040
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,90	2,77	13,03	2,82

(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia

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. 01.01.2021 – 31.03.2021: **4,5721 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2020 – 31.03.2020: **4,3963 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2021 r.: **4,6603 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2020 r.: **4,6148 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 2021 roku do 31 marca 2021 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 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 31.03.2020 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 2021 r. do 31 marca 2021 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2021 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. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 31.05.2021 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.	994.119	9,76	994.119	9,76
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 %)	
		31.03.2021	31.12.2020
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%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
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%
PW Sp. z o.o.	praw własności (*)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2021 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

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 31 maja 2021 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**11 492**	**48 544**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 872	46 309
Przychody ze świadczonych usług	8 620	2 235
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-9 007**	**-40 492**
Wartość sprzedanych wyrobów	-2 169	-39 242
Koszt sprzedanych usług	-6 838	-1 250
Wynik brutto na sprzedaży	**2 485**	**8 052**
Koszty sprzedaży	-91	-347
Koszty ogólnego zarządu	-2 952	-2 997
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	915	-2 560
Pozostałe przychody operacyjne	393	26
Pozostałe koszty operacyjne	-41	-566
Wynik na działalności operacyjnej	***709***	***1 608***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	203	382
Przychody finansowe	462	2 316
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4	-14
Koszty finansowe	-2 504	-1 671
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 134***	***2 621***
Podatek dochodowy	-252	-376
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 386***	***2 245***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-1 386***	***2 245***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 386**	**2 245**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,14	0,22
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,14	0,22
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,14	0,22
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,14	0,22
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 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-1 386***	***2 245***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 386***	***2 245***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2021-03-31	2020-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**203 916**	**189 401**
Rzeczowe aktywa trwałe	3 680	3 844
Wartoście niematerialne	265	279
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	93 609	92 694
Pozostałe aktywa finansowe	80 358	66 363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 847	2 064
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**15 221**	**44 595**
Zapasy	2 935	9 764
Należności handlowe	3 577	2 654
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	3 025	3 430
Pozostałe aktywa finansowe	455	9 319
Rozliczenia międzyokresowe	1 102	905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 127	18 523
AKTYWA RAZEM	**219 137**	**233 996**

PASYWA	2021-03-31	2020-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**130 724**	**132 110**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***130 723***	***132 109***
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Pozostałe kapitały	134 882	134 882
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Akcje własne (wielkość ujemna)	-290	-290
Niepodzielony wynik finansowy	-59 550	-63 229
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 386	3 679
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**32 042**	**32 776**
Kredyty i pożyczki	0	0
Obligacje - długoterminowa część	26 330	27 000
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	2 873	2 977
Inne zobowiązania długoterminowe	30	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 809	2 773
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**50 521**	**62 430**
Kredyty i pożyczki	27 927	11 881
Obligacje - krótkoterminowa część	15 339	41 842
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	661	579
Zobowiązania handlowe	1 703	925
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	263	263
Pozostałe zobowiązania	4 628	4 068
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	2 872
Suma rezerw	**5 850**	**6 680**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	208	503
Pozostałe rezerwy	5 642	6 177
PASYWA RAZEM	**219 137**	**233 996**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Trzy miesiące zakończone 31.03.2021						
Kapitał własny na dzień 01.01.2021 r.	**50 946**	**0**	**81 163**	**132 109**	**1**	**132 110**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**81 163**	**132 109**	**1**	**132 110**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0		0
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 386	**-1 386**		-1 386
Kapitał własny na dzień 31.03.2021 r.	**50 946**	**0**	**79 777**	**130 723**	**1**	**130 724**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2020						
Kapitał własny na dzień 01.01.2020 r.	**50 946**	**49 578**	**27 906**	**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**	**27 906**	**128 430**	**1**	**128 431**
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			2 245	2 245		2 245
Kapitał własny na dzień 31.03.2020 r.	**50 946**	**49 578**	**30 151**	**130 675**	**1**	**130 676**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-765	-2 658
Udzielone pożyczki	-1 188	-1 272
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	40	0
Przepływy związane z VAT	-3 019	-3 938
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	7 186	23 221
Zwrot kaucji i wadiów	15	23
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-1 263	-1 186
Wynajem powierzchni biurowej	-96	-444
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-3 452	-2 874
Gotówka z działalności operacyjnej	**-2 542**	**10 872**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	-16
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-2 542**	**10 856**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	954	0
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-19	-60
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-26	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**909**	**-60**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	15 701	8 536
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 330	12 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-40 300	-37 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-124	0
Odsetki	-2 123	-3 532
Inne wydatki finansowe	-172	-154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-12 688**	**-20 250**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-14 321**	**-9 454**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-75	0
E. Przepływy pieniężne netto	**-14 396**	**-9 454**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**18 523**	**13 819**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**4 127**	**4 365**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 346**	**1 128**
Przychody ze sprzedaży usług	1 346	1 128
Koszt własny sprzedaży	**-543**	**-205**
Wynik brutto na sprzedaży	**803**	**923**
Koszty sprzedaży	-3	-14
Koszty ogólnego zarządu	-1 530	-1 641
Pozostałe przychody operacyjne	383	1
Pozostałe koszty operacyjne	-20	-45
Wynik na działalności operacyjnej	***-367***	***-776***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*176*	*205*
Przychody finansowe	0	1
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-41	-547
Koszty finansowe	-2 742	-2 549
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 974***	***-3 666***
Podatek dochodowy	-180	263
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 154***	***-3 403***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 154***	***-3 403***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	-0,34
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 31.03.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-3 154***	***-3 403***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 154***	***-3 403***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 31.03.2021 r.	stan na 31.12.2020
	niebadane	
Aktywa trwałe	**195 488**	**196 351**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 741	1 816
Wartości niematerialne	408	401
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	126 840	127 631
Pozostałe aktywa finansowe	66 317	66 321
Aktywa obrotowe	**5 553**	**9 854**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 779	1 763
Pozostałe należności	739	506
Pozostałe aktywa finansowe	262	1 000
Rozliczenia międzyokresowe	883	734
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 890	5 851
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**201 041**	**206 205**

PASYWA	stan na 31.03.2021 r.	stan na 31.12.2020
	niebadane	
Kapitał własny	**116 545**	**119 699**
Kapitał zakładowy	**50 946**	**50 946**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-290	-290
Pozostałe kapitały zapasowe	25 883	25 883
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	37 039	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 154	37 039
Zobowiązanie długoterminowe	**29 952**	**30 491**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	28 054	28 773
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 898	1 718
Zobowiązania krótkoterminowe	**54 544**	**56 015**
Kredyty i pożyczki	32 393	13 188
Pozostałe zobowiązania finansowe	15 556	41 971
Zobowiązania handlowe	610	323
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	5 688	243
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	189	209
Pozostałe rezerwy	108	81
PASYWA RAZEM	**201 041**	**206 205**

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
Trzy miesiące zakończone 31.03.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Podział zysku netto					37 039	-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-3 154	-3 154
Kapitał własny na dzień 31.03.2021 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**37 039**	**-3 154**	**116 545**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2019 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
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto					-65 729	65 729	0
Suma dochodów całkowitych						-3 403	-3 403
Kapitał własny na dzień 31.03.2020 r.	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**-65 729**	**-3 403**	**79 258**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-709	-695
Otrzymane należności	2 109	1688
Odsetki otrzymane od pożyczek	14	3024
Udzielone pożyczki	-1 188	-155
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	685	8945
Rozrachunki z tyt. VAT	-180	-147
Wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-52	-150
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-238	-213
Pozostałe przepływy	-1 042	-799
Gotówka z działalności operacyjnej	**-601**	**11 498**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-601**	**11 498**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	5969	**2 900**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	5969	2 900
Wydatki	**250**	**320**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	45	0
Wydatki na aktywa finansowe	205	320
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**5 719**	**2 580**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	35031	**25 286**
Kredyty i pożyczki	19 701	8 536
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 330	12 000
Inne wpływy finansowe	1 000	4 750
Wydatki	44 110	**41 532**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	1 514	704
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	37 100
Odsetki	2 124	3 574
Inne wydatki finansowe	172	154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-9 079**	**-16 246**
D. Przepływy pieniężne netto razem	-3961	**-2 168**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3961	-2 168
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-75	6
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 851	**3 197**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 890	**1 029**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2021 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 2020.

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 2020 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2021 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 2021.

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16**

  W związku z kolejnym (drugim) etapem reformy wskaźników referencyjnych stopy procentowej (WIBOR, LIBOR itp.) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości **(RMSR**) opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSF 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

  Zmiany w wyżej wymienionych standardach nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową i wyniki Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

  Na dzień wprowadzenia wyżej opisanych zmian Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing"**

  W związku z pandemią COVID-19 RMSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu" w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

  Powyższa zmiana zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2021 roku.

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 2020 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

W prezentowanym okresie istotnym zdarzeniem o nietypowym znaczeniu była w dalszym ciągu pandemia COVID-19, która nie pozostała bez wpływu na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej odniósł się szczegółowo do wpływu pandemii COVID-19 na działalność podmiotu oraz podwyższenie ryzyka w punkcie IV „Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Raportu za 1 kwartał 2021 roku".

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 31 marca 2021 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 31 marca. 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 01.01.2021 - 31.03.2021r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2021	**0**	**5 691**	**626**	**288**	**1 341**	**0**	**7 946**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***51***	***0***	***15***	***0***	***66***
- nabycia środków trwałych	0	0	51	0	15	0	66
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2021	**0**	**5 691**	**677**	**288**	**1 356**	**0**	**8 012**
Umorzenie na dzień 01.01.2021	**0**	**1 946**	**567**	**277**	**1 312**	**0**	**4 102**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***207***	***11***	***8***	***4***	***0***	***230***
- amortyzacji		207	11	8	4		230
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.03.2021	**0**	**2 153**	**578**	**285**	**1 316**	**0**	**4 332**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2021							**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 31.03.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2021	**0**	**3 538**	**99**	**3**	**40**	**0**	**3 680**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2021 - 31.03.2021 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2021		**55**	**50**	**1 520**	**23 975**	**25 600**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***21***	***0***	***21***
- nabycia				21		21
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- zbycia		0				0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2021	**0**	**55**	**50**	**1 541**	**23 975**	**25 621**
Umorzenie na dzień 01.01.2021		**15**	**50**	**1 281**	**0**	**1 346**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***35***		***35***
- amortyzacji		0	0	35		35
- przeszacowania						0
- inne						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- inne						0
Umorzenie na dzień 31.03.2021	**0**	**15**	**50**	**1 316**	**0**	**1 381**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2021						**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2021	**0**	**40**	**0**	**225**	**23 975**	**24 240**

[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 01.01.2021 - 31.03.2021 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	2021-03-31	2020-12-31
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	2021-03-31	2020-12-31
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**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym wartość firmy wynosi 264 tys zł i jest uwzględniona w pozycji „Wartości niematerialne".

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
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**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2020	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2021
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	40%	92 694	915	0	93 609
PW Sp. z o.o. Sp.k. (*)	44,99%	0	0	0	0
Razem	n/d	**92 694**	**915**	**0**	**93 609**

(*) Grupa na dzień 31 marca 2021r. posiada udział w spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dalej „**PW**") w wysokości 44,99%. PW realizuje projekt „Roma Tower" i jest właścicielem nieruchomości, na której powstaje wspomniany projekt.

Zgodnie z uzgodnionym pomiędzy partnerami modelem biznesowym projektu Roma Tower, na obecnym etapie udział faktyczny Grupy w aktywach netto PW jest nieistotny ze względu na wczesny etap realizacji inwestycji.

Wskazane spółki z Grupy poniosą nakłady na realizację ściśle określonych prac na rzecz projektu Roma Tower, w szczególności prac architektoniczno – projektowych oraz prac związanych z kompleksowym zarządzaniem projektem deweloperskim („project management").

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2021-03-31	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	54 723	53 125
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji / objęcia wkładów	13 999	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11 594	13 196
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	**80 358**	**66 363**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-03-31	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	455	9 319
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**455**	**9 319**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2021-03-31	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	58 752	66 014
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 574	3 570
Suma netto udzielonych pożyczek	**55 178**	**62 444**
- długoterminowe	54 723	53 125
- krótkoterminowe	455	9 319

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2021		**55 178**				
Serenus Sp. z o.o.	15 715	30 254	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	20 993	24 469	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	0	0	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	193	254	WiBOR6M + marża	6,25%	2021-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	143	6,00%	6,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	54	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
Inne drobne	4	4	5,00%	5,00%	2021-08-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2020		**62 444**				
Serenus Sp. z o.o.	15 635	30 174	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	19 885	22 951	3,125%	3,010%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	7 273	8 828	8,00%	8,00%	2020-12-31	(*)
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	232	290	WiBOR6M + marża	6,28%	2021-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	142	6,00%	6,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	54	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
Inne	5	5	5,00%	5,00%	2021-09-30	bez zabezpieczeń

Serenus Sp z o.o. jest właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i późniejszych, aktualnych uzgodnień, zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, oczekiwane jest dokonanie zamiany posiadanej przez Serenus nieruchomości na nieruchomość Miasta położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa będzie realizacja projektu deweloperskiego. Grupa aktywnie monitoruje i wspiera Serenus w prowadzonym procesie, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie zarządu Emitetna, przeprowadzenie zamiany jest wysoce prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa" i będzie miała istotny wpływ na odzyskanie wierzytelności Grupy względem Serenus.

Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Grupa nie zwiększyła utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2021-03-31	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	54 723	53 125
- 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	11 594	13 196
Razem	**66 317**	**66 321**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-03-31	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	262	1 000
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**262**	**1 000**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2021-03-31	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	124 389	123 487
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 404	69 362
Suma netto udzielonych pożyczek	**54 985**	**54 125**
- długoterminowe	54 723	53 125
- krótkoterminowe	262	1 000

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2021		**54 985**				
Serenus Sp. z o.o.	15 715	30 254	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	20 993	24 469	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 879	208	8%	8%	2021-12-31	brak
CPK Sp. z o.o.	49	54	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2020		**54 125**				
Serenus Sp. z o.o.	15 635	30 174	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	21 549	22 951	3,125%	3,010%	2022-12-31	brak
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	475	487	7,50%	7,50%	2021-06-31	brak
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	45 089	460	8%	8%	2021-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	53	3%	3%	2021-12-31	brak

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	2 908	7 569
Produkty gotowe	62	2 242
Zapasy brutto	**2 970**	**9 811**
Odpis aktualizujący stan zapasów	35	47
Zapasy netto	**2 935**	**9 764**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2021 roku		**0**	**47**		**47**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***12***	***0***	***12***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi			0		0
- wykorzystanie odpisów			12		12
Stan na dzień 31.03.2021 roku	**0**	**0**	**35**	**0**	**35**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 577**	**2 654**
- od jednostek powiazanych	180	7
- od pozostałych jednostek	3 397	2 647
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	137	137
Należności krótkoterminowe brutto	**3 714**	**2 791**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2021 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2021 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2021 r.	**137**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2021 r.	**137**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2019 r.	**137**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2021 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	**180**	179	0	1	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**180**	**179**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**3 534**	2 340	1 053	4	0	0	137
odpisy akualizujące	**137**	0	0	0	0	0	137
nalezności netto	**3 397**	**2 340**	**1 053**	**4**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**3 714**	2 519	1 053	5	0	0	137
odpisy akualizujące	**137**	0	0	0	0	0	137
nalezności netto	**3 577**	**2 519**	**1 053**	**5**	**0**	**0**	**0**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności zwiększenia utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2021 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	**797**	781	3	2	2	4	5
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**797**	**781**	**3**	**2**	**2**	**4**	**5**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**982**	977	1	4	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**982**	**977**	**1**	**4**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 779**	1 758	4	6	2	4	5
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 779**	**1 758**	**4**	**6**	**2**	**4**	**5**

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2020-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2021-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	503	6	-301	208
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 542	923	-2 100	365
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	855	369	-21	1 203
Pozostałe rezerwy	1 963	48	-65	1 946
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 863**	**1 346**	**-2 487**	**9 722**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2020-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2021-03-31
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	8 082	187	0	8 269
Suma dodatnich różnic przejściowych	**14 597**	**187**	**0**	**14 784**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 773**	**36**	**0**	**2 809**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 847	2 064
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 809	2 773
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-962**	**-709**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2021-03-31	2020-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	208	503
Razem, w tym:	**208**	**503**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	208	503

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 01.01.2021				**503**
Utworzenie rezerwy				6
Koszty wypłaconych świadczeń				274
Rozwiązanie rezerwy				27
Stan na 31.03.2021, w tym:	**0**	**0**	**0**	**208**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				208

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2021-03-31	2020-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	671	688
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	522	522
Inne rezerwy	4 449	4 967
Razem, w tym:	**5 642**	**6 177**
- długoterminowe	671	688
- krótkoterminowe	4 971	5 489

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na roszczenia podwykonawców	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2021	**688**	**522**	**4 967**	**6 177**
Wykorzystane	17	0	0	17
Rozwiązane	0	0	518	518
Stan na 31.03.2021, w tym:	**671**	**522**	**4 449**	**5 642**
- długoterminowe	671	0	0	671
- krótkoterminowe	0	522	4 449	4 971

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 31 marca 2021 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 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 takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2021		**Centrum Marszałkowska**	**Koneser (*)**	**Roma Tower (**)**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	3	2 862	2 837	1 544	673	10	58	7 987
	Sprzedaż między segmentami	0	0	3 361	72	673	112	-713	3 505
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		n/d	915	0	n/d	n/d	n/d	0	915
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		4	0	50	22	413	14	162	665
Zysk/ (strata) segmentu		**-136**	**294**	**-75**	**-319**	**-3 154**	**-1 354**	**3 358**	**-1 386**
Aktywa ogółem		**6 578**	**7 583**	**25 468**	**8 269**	**201 041**	**76 519**	**-106 321**	**219 137**
Aktywa segmentu		6 578	7 583	25 468	8 269	201 041	76 519	-106 321	**219 137**
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**5 261**	**2 992**	**2 479**	**4 246**	**84 496**	**70 804**	**-81 865**	**88 413**
Zobowiązania segmentu		5 261	2 992	2 479	4 246	84 496	70 804	-81 865	88 413
Zobowiązania nieprzypisane									0

(*) 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 skład segmentu „Roma Tower" wchodzi zarówno spółka konsolidowana metodą praw własności jak i spółka konsolidowana metodą pełną, stąd też prezentacja obejmuje lub będzie obejmować zarówno udział w wyniku spółek stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

W celu zachowania ciągłości został zaprezentowany osobno również segment „Centrum Marszałkowska", który na dzień 31.03.2021 nie spełnia kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, ale był prezentowany 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	2021-03-31	2020-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	14 446	0
Obligacje 3-letnie	27 223	68 842
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**41 669**	**68 842**
- długoterminowe	26 330	27 000
- krótkoterminowe	15 339	41 842

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2021 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja z lutego 2019, BBI Development S.A.	15 000	2019-02-22	2022-02-22	WIBOR 6M+6,10%	7,27%	15 097
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020, BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	6,86%	12 126
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021, BBI Development S.A.	14 330	2021-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	8,17%	14 446
					Razem	41 669

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 31.03.2021

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
K-Invest Sp. z o.o.	9 321	10 413	9,88%	2021-04-30	brak
K-Invest Sp. z o.o.	13 981	14 113	8,00%	2022-02-28	brak
WSS Społem	1 000	1 094	10,00%	2021-10-28	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. Hipoteka na wskazanym lokalu
Drucianka Sp. z o.o.	2 250	2 271	8,00%	2022-02-28	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	36	36	WIBOR 3M	2021-06-30	weksel
RAZEM	**26 588**	**27 927**			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2021

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
K-Invest Sp. z o.o.	9 321	10 413	9,88%	2021-04-30	brak
K-Invest Sp. z o.o.	13 981	14 113	8,00%	2022-02-28	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	2 250	2 272	8,25%	2021-04-30	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA	2 750	2 778	8,25%	2021-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	n/d	(*)	brak
Zarządzenia Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	0	999	n/d	(*)	brak
RAZEM	**28 302**	**32 393**			

(*) spłata w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania od pożyczkodawcy

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	01.01.20121 - 31.03.2021	01.01.20120 - 31.03.2020
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 135 993**	**10 135 993**
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**	**10 135 993**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.20121 - 31.03.2021	01.01.20120 - 31.03.2020
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 387	2 245
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	0,22
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	0,22
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		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	173	164	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	142	0	0	0	0	0	176	2	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	3 360	0	0	0	22	135	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-03-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2021-03-31**	**2020-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	10	3	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 31 marca 2021

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 31 marca 2021 roku.

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
01.01.2021 – 31.03.2021	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	17.881,08 zł brutto (14.537,46 zł)
01.01.2021 – 31.03.2021	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	174.690,06 zł brutto (142.024,44 zł)
01.01.2021 – 31.03.2021	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	15.890,54 zł brutto (12.919,14 zł)

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		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	24	0	0	0	0	0	30	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	2	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	195	307	0	0	0	0	234	367	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	83	89	0	0	3	0	101	103	1	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	34	106	1	0	0	41	40	66	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	33	34	45	0	0	0	15	14	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	4	9	0	0	0	0	4	5	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	n/d	210	n/d	0	n/d	0	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	2	2	0	0	0	0	13	11	12	10	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	149	15	0	0	0	0	178	217	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	4	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	173	164	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	142	0	0	0	0	0	176	2	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	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: 51.201,27 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	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	2 872	46 309
Przychody ze świadczenia usług	8 620	2 235
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*1 143*	*854*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**11 492**	**48 544**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Stan na początek okresu	460	477
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-460	-273
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	517	0
Stan na koniec okresu	**517**	**204**

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki od udzielonych pożyczek	203	382
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	462	1508
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	808
Razem	**665**	**2 698**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**80 358**	**66 363**	**80 358**	**66 363**	
- pożyczki udzielone	54 723	53 125	54 723	53 125	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	14 041	42	14 041	42	
- akcje i udziały	11 594	13 196	11 594	13 196	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**4 582**	**27 842**	**4 582**	**27 842**	
- pożyczki udzielone	455	9 319	455	9 319	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 127	18 523	4 131	18 527	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**73 130**	**84 279**	**69 596**	**80 723**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	27 927	11 881	27 927	11 881	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	26 330	27 000	26 330	27 000	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 339	41 842	15 339	41 842	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	3 534	3 556			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**30**	**26**	**30**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	30	26	30	26	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2021.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 r.

W prezentowanym okresie Emitent wniósł ogół praw i obowiązków w jednostce stowarzyszonej – Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa (dalej – CPK) – do swojej jednostki zależnej, konsolidowanej metodą pełną (Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Spółka Komandytowa. Powyższa zmiana nie wpłynęła na prezentowane wyniki i nie będzie skutkować zmianą metody konsolidacji CPK w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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 2020 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2021, nie uległo istotnym zmianom.

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 31 maja 2021 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2021 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 12.11.2020, Dz. U. z 2020 r. poz. 2000),
- 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 31 marca 2021 roku: 4,6603
   - na dzień 31 grudnia 2020 roku: 4,6148

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 31 marca 2021 roku: 4,5721
   - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku: 4,3963

II.	**OPIS ZMIAN STRUKTURY 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 31 marca 2021 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 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 3]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

Dolne Miasto Sp. z o.o. [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 I kwartale 2021 roku nastąpiła techniczna zmiana charakteru udziału Emitenta w spółce Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. – obecnie Emitent jest pośrednim wspólnikiem w tej spółce, przez jednostkę całkowicie zależną: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (wcześniej Emitent był bezpośrednim wspólnikiem w Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k.). Ponadto w toku normalnej działalności Emitenta i jego spółek celowych często dochodzi do zmian (podwyższania lub obniżania) wkładów w spółkach celowych, ale operacje te w I kwartale 2021 roku nie skutkowały istotnymi zmianami w strukturze grupy kapitałowej. Do istotnego zwiększenia wkładu (podwyższenia wkładu) Grupy Kapitałowej Emitenta doszło w styczniu 2021 roku w spółce stowarzyszonej PW sp. z o.o. sp. k. Emitent, poprzez swoją jednostkę zależną: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. zwiększył swój wkład umówiony w PW sp. z o.o. sp. k. o kwotę niemal 14 mln zł, co nastąpiło bez zmiany dotychczasowej struktury udziału w zysku/majątku spółki stowarzyszonej.

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

- **Projekt „Roma Tower**"

W dniu 26 lutego 2021 roku Zarząd spółki stowarzyszonej: PW Sp z o.o. (udział Grupy Kapitałowej Emitenta: 45%), zarządzający projektem „Roma Tower" podjął uchwałę o zakończeniu przeglądu opcji strategicznych dla tego projektu oraz o wyborze opcji, polegającej na pozyskaniu do wspomnianego przedsięwzięcia zewnętrznego inwestora, który wniósłby do projektu istotny wkład własny, przy odpowiednim zmniejszeniu udziału w projekcie obecnych jego wspólników.

W następstwie podjętej wówczas decyzji, w dniu 1 kwietnia 2021 roku, spółka PW sp. z o.o. sp.k. (PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - dalej: „PW", z 45% udziałem Grupy Emitenta i 55% udziałem Strony Kościelnej), powołana dla realizacji projektu zawarła z inwestorem branżowym (spółką zależną zagranicznej grupy deweloperskiej – dalej: „Inwestor") list intencyjny (dalej: „List") wyrażający wolę obu stron (PW oraz Inwestora) do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zawarcia przyszłej umowy inwestycyjnej (dalej: „Umowa Inwestycyjna"), której przedmiotem będą warunki wspólnej, dalszej realizacji projektu. Strony Listu postanowiły prowadzić w dobrej wierze negocjacje w celu uzgodnienia postanowień ewentualnej, przyszłej Umowy Inwestycyjnej.

Najistotniejszymi, wstępnymi założeniami dla dalszych negocjacji, wskazanymi w Liście są m.in.:

a) przeprowadzenie przez Inwestora procesu całościowego badania stanu projektu (warunkującego zaangażowanie Inwestora – tzw. „badanie due diligence"); b) zawiązanie nowej, wspólnej spółki celowej (dalej: „Newco"), do której przystąpią PW oraz docelowo Inwestor; c) wniesienie przez PW do Newco dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej projektu (według obecnej wartości rynkowej); d) dofinansowanie kapitałowe Newco przez Inwestora (które będzie następować etapami); e) częściowe wycofanie środków na rzecz obecnych wspólników; f) docelowy udział każdej ze stron w majątku i w zysku Newco - w założeniu - proporcjonalny do wielkości wniesionych przez strony wkładów; g) pozyskanie finansowania kredytowego dla projektu.

Zawarty List nie stanowi wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy Inwestycyjnej, ale wyraża wolę obu Stron przeprowadzenia badania due diligence i rozpoczęcia negocjacji, określając ich ramy. W Liście zastrzeżono, że uzgodnienie warunków przyszłej, wspólnej realizacji Projektu uzależnione będzie od wyników badania due diligence, jak również od uzyskania przez strony stosownych zgód korporacyjnych. PW zastrzegła na rzecz Inwestora wyłączność w zakresie przedmiotu negocjacji, która

obowiązuje od chwili podpisania Listu do czasu jego wygaśnięcia lub odmiennego uzgodnienia Stron, przy czym Strony określiły, iż ich dążeniem jest zawarcie Umowy Inwestycyjnej najpóźniej do 1 lipca 2021 r. W razie niezawarcia Umowy Inwestycyjnej w tym terminie, każda ze stron będzie uprawniona do wypowiedzenia Listu, jego wygaśnięcie może także nastąpić wcześniej, w szczególności w przypadku niesatysfakcjonującego Inwestora wyniku badania due diligence.

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser"**

W dniu 28 stycznia 2021 roku zawarta została przez Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej – CPK, należąca do Grupy spółka stowarzyszona w której większościowym udziałowcem jest podmiot z grupy Liebrecht&WooD) z polskim, profesjonalnym podmiotem branży hotelarskiej (dalej: „Dzierżawca") umowa dzierżawy, na podstawie której CPK oddała Dzierżawcy w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany i funkcjonujący w historycznym budynku B, na terenie Centrum Praskiego KONESER, przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest hotel prowadzony przez CPK pod marką MOXY (wraz z jego wyposażeniem) na terenie Centrum Praskiego KONESER, o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5.462 m^2, oferujący 141 pokoi gościnnych, w standardzie hotelowym trzech gwiazdek, wraz z 15 dedykowanymi i 35 zmiennymi miejscami parkingowymi w garażu podziemnym kompleksu Centrum Praskie KONESER. Przedmiotowy hotel był dotychczas prowadzony bezpośrednio przez CPK pod marką MOXY, stosownie do umowy franczyzy. Obecnie, na podstawie Umowy, CPK oddaje hotel w dzierżawę Dzierżawcy, który będzie płacił na rzecz CPK stosowny czynsz dzierżawny, na własną odpowiedzialność realizując postanowienia nowej umowy franczyzy, jaka ma zostać zawarta bezpośrednio przez Dzierżawcę z franczyzodawcą marki „Moxy by Marriott".

Umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od daty otwarcia hotelu przez Dzierżawcę dla gości, przy czym wspólną intencją Stron było otwarcie hotelu dla gości w marcu 2021 roku, w zależności od ograniczeń pandemicznych.

Czynsz należny CPK z tytułu Umowy składać się będzie z czynszu stałego, płatnego miesięcznie oraz z płatnego rocznie czynszu zmiennego (dodatkowego) obliczanego w oparciu o przychody netto Dzierżawcy z tytułu prowadzenia działalności w hotelu. Oba rodzaje czynszu dzierżawnego ustalone zostały przez strony na poziomie rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów hotelowych o standardzie i lokalizacji zbliżonych do hotelu MOXY.

Umowa przewiduje możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Dzierżawcę (przed upływem okresu, na jaki została zawarta) w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, takich jak: niewydanie hotelu Dzierżawcy w terminie, niedokonywanie koniecznych napraw i remontów hotelu (prowadzonych przez CPK) oraz uniemożliwienie lub istotne utrudnienie korzystania Dzierżawcy z hotelu. Za niewykonanie najistotniejszych zobowiązań przez Strony Umowa przewiduje naliczenie kar umownych w wysokościach i na zasadach nieodbiegających od standardów rynkowych.

W ślad za zawartą umową dzierżawy, w dniu 1 marca 2021 roku zawarta została pomiędzy spółką z grupy Marriott (jako franczyzodawcą marki „Moxy by Marriott") a nowym dzierżawcą hotelu Moxy Warsaw Praga nowa umowa franczyzy wraz z innymi, powiązanymi z nią umowami, w tym także umowa trójstronna ze spółką CPK, która określiła uprawnienia CPK, jako właściciela hotelu, wobec stron stosunku franczyzy (franczyzodawcy oraz nowego dzierżawcy hotelu).

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

W okresie I kwartału 2021 r. Emitent, nie stwierdził istotnego obniżenia przychodów z działalności operacyjnej, czy tez poziomu zainteresowania ofertą Emitenta, które to zmiany można by przypisać rozwojowi sytuacji epidemicznej.
W ocenie Emitenta obecna sytuacja pandemiczna może mieć pewien negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową jedynie w odniesieniu do jednego z projektów Emitenta – mianowicie na Centrum Praskie Koneser.
Od II kwartału 2020 roku występuje bowiem stan obniżonych przychodów uzyskiwanych przez spółkę celową realizującą ten projekt. Wynika to z obniżenia poziomu czynszów najmu powierzchni handlowych, hotelowych, gastronomicznych i usługowych na terenie Centrum Praskiego Koneser. Obniżenie przychodów wynika z faktu, że zlokalizowanych w część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną, hotelową, konferencyjno-wystawienniczą oraz handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania

rozprzestrzenia się wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona. Emitent ocenia jednak, że z uwagi na poprawiające się wskaźniki dotyczące zakażeń i szybko postępujący program masowych szczepień, poziom osiąganych czynszów z wynajmu wspominanych powierzchni powinien powoli, ale systematycznie rosnąć, w miarę jak znoszone będą kolejne obostrzenia dotyczące funkcjonowania centrów handlowych, obiektów gastronomicznych oraz niektórych punktów usługowych. Począwszy od maja 2021 roku widoczne są już pierwsze efekty łagodzenia obostrzeń pandemicznych, co winno znacząco poprawić sytuację przychodową najemców, a pośrednio także spółki Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k.

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	31.03.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	219 137	47 022	233 996	50 706
Zobowiązania razem	88 413	18 972	101 886	22 078
w tym zobowiązania krótkoterminowe	50 521	10 841	62 430	13 528
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	130 723	28 050	132 109	28 627
Kapitał zakładowy	50 946	10 932	50 946	11 040
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,90	2,77	13,03	2,82

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.03.2021		01.01.2020 - 31.03.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	11 492	2 514	48 544	11 042
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	915	200	-2 560	-582
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	709	155	1 608	366
Zysk (strata) brutto	-1 134	-248	2 621	596
Zysk (strata) netto	-1 386	-303	2 245	511
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,14	-0,03	0,22	0,05
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 542	-556	10 856	2469
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	909	199	-60	-14
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 688	-2 775	-20 250	-4 606
Przepływy pieniężne netto razem	-14 396	-3 149	-9 454	-2 150

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. 24.

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 22. 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. 26 i 27.

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. 26.

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 I kwartale 2021 roku 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. 34.

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

W dniu 22 lutego 2021 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 14.330 nowych, dwuletnich obligacji oznaczonych serią BBI0223 o łącznej wartości nominalnej 14.330.000 PLN. Wielkość emisji: 14.330 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0223. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Termin wykupu obligacji przypada na 22 lutego 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BI0221/2.

Przedmiotowe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN: "PLO022900024".

W dniu 11 maja 2021 roku na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacje serii BBI0223 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 22 lutego 2021 r. Emitent dokonał wykupu 40.300 sztuk (czterdziestu tysięcy trzystu sztuk) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0221/2. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 22 lutego 2021 r. obligacji wyniosła 40.300.000 PLN.

Ponadto w dniu 22 lutego 2021 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2021 roku.

W wyniku dokonanego wykupu ww. obligacji jak również emisji nowych obligacji, łączne zadłużenie Emitenta z tytułu wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji (trzech serii) wynosi obecnie 41.330.000,00 PLN.

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 I kwartale 2021 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego 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 I kwartał 2021 r. (31 maja 2021 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]	994.119	9,76	9,76

Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[2]	1.000.000	9,81	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	6,45

na podstawie Zawiadomienia otrzymanego od Quercus TFI S.A. w dniu 9 lutego 2021 roku;
[2] dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2020 roku;

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2020 (30 kwietnia 2021 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.	994.119	9,76	9,76
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.000.000	9,81	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	6,45

W dniu 9 lutego 2021 roku Emitent otrzymał od Quercus TFI S.A. zawiadomienie o spadku łącznego zaangażowania funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Quercus w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. Przed zmianą udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Quercus TFI SA posiadały 1.022.001 akcji Emitenta, stanowiących 10,03%. Po zmianie udziału Quercus TFI SA posiadają 994.119 akcji Spółki, co stanowi 9,76% w ogólnej liczbie głosów.

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 I kwartał 2021 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2020, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	**Na dzień 31.05.2021**	**Na dzień 30.04.2021**
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	31.307	31.307
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	657.149	657.149
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

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

W dniu 15 lutego 2021 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej), o dokonanej przez niego transakcji zbycia 32.000 sztuk akcji Spółki.

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 I kwartał 2021 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 31 do 33.

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 pierwszym kwartale 2021 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 51.201,27 Euro (pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście jeden Euro 27/00). 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 I kwartału 2021 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I 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) pozyskanie zewnętrznego inwestora dla projektu „Roma Tower" i znaczące dofinansowanie tego projektu, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowego upłynnienia udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta,
b) doprowadzenie do końca procesu sprzedaży, rozliczenia i pozyskania środków finansowych z projektów, w których zakończono realizację fazy deweloperskiej: projekt Złota 44 (w odniesieniu do ostatnich apartamentów), a także część handlowo-biurowa projektu Centrum Praskie Koneser. W odniesieniu do tego ostatniego projektu podstawowym zadaniem będzie stabilizacja i optymalizacja przychodów, po okresie epidemii i związanych

z nią obostrzeniach oraz zakazach (w tym zamknięcia galerii handlowych, hoteli i ograniczeń w pracy biurowej),

c) pozyskanie nieruchomości do realizacji projektu Pasaż Simonsa w modelu wymiany nieruchomości Kina Wars z m. st. Warszawą i uruchomienie fazy realizacyjnej wspomnianego projektu deweloperskiego,

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowane przez Grupę,

e) 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.

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

Warszawa, 31 maja 2021 roku

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