☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2021

(rok)

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

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2021 obejmujące okres od 2021-01-01 do 2021-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2021-09-29

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)

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

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	półrocze / 2021	półrocze / 2020	półrocze / 2021	półrocze / 2020
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	15 394	64 650	3 385	14 557
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	980	2 339	216	527
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	597	6 579	131	1 481
IV. Zysk (strata) brutto	-2 676	9 230	-588	2 078
V. Zysk (strata) netto	-3 143	9 095	-691	2 048
VI. Aktywa razem	216 389	233 996	47 865	50 706
VII. Zobowiązania razem	87 422	101 886	19 338	22 078
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	50 194	62 430	11 103	13 528
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	128 966	132 109	28 527	28 627
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 269	11 040
XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,72	13,03	2,81	2,82
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,31	0,90	-0,07	0,20
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 106	12 466	-903	2807
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 145	-112	692	-25
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 814	-19 164	-2 818	-4 315
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-13 890	-6 884	-3 055	-1 550
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	2 854	2 928	628	659
XIX. Koszt własny sprzedaży	-713	-414	-157	-93
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-699	-810	-154	-182
XXI. Zysk (strata) brutto	-4 512	-7 839	-992	-1 765
XXII. Zysk (strata) netto	-4 871	-7 252	-1 071	-1 633
XXIII. Aktywa razem	197 814	206 205	43 756	44 683
XXIV. Zobowiązania razem	82 986	86 506	18 356	18 745
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	53 013	56 015	11 726	12 138
XXVI. Kapitał własny	114 828	119 699	25 400	25 938
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 269	11 040
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk	10 136	10 136	10 136	10 136

XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,33	11,81	2,51	2,56
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,48	-0,72	-0,11	-0,16
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-395	11 284	-87	2 541
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 532	3 007	1 656	677
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 253	-16 540	-2 255	-3 724
XXXIV. Przepływy pieniężne netto razem	-3 116	-2 249	-685	-506

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2021 oraz na koniec 1 półrocza 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5472 i 4,4413 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2021 i 31 grudnia 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5208 i 4,6148 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF H1 2021	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2021_06_30
BBID_Sprawozdanie_Zarządu_Półrocze_2021.pdf	Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2021 roku.
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT _29.09.2021.pdf	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.
BBID GK 2021 PSSF MSSF.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
BBID 2021 PSF MSSF skrócone EMITENT.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2021-09-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2021-09-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2021-09-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2021-09-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku, śródroczny skonsolidowanych rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów , śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

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

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

Wniosek

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

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Signed by / Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej Diakonowicz

Date / Data: 2021-09-29 16:37

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2021 r. – 30.06.2021 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 30 czerwca 2021 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.06.2021		01.01.2020 - 30.06.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	15 394	3 385	64 650	14 557
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	980	216	2 339	527
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	597	131	6 579	1 481
Zysk (strata) brutto	-2 676	-588	9 230	2 078
Zysk (strata) netto	-3 143	-691	9 095	2 048
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,31	-0,07	0,90	0,20
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 106	-903	12 466	2807
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 145	692	-112	-25
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 814	-2 818	-19 164	-4 315
Przepływy pieniężne netto razem	-13 890	-3 055	-6 884	-1 550

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	216 389	47 865	233 996	50 706
Zobowiązania razem	87 422	19 338	101 886	22 078
w tym zobowiązania krótkoterminowe	50 402	11 149	62 430	13 528
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	128 966	28 527	132 109	28 627
Kapitał zakładowy	50 194	11 103	50 946	11 040
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,71	2,81	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 – 30.06.2021: **4,5472 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2020 – 30.06.2020: **4,4413 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2021 r.: **4,5208 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30.06.2021 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 prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 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 29.09.2021 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

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2021	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. jawna (**)	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 30 czerwca 2021 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.
(**) zmiana formy prawnej ze spółki komandytowej

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 29 września 2021 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
Przychody operacyjne, w tym:	**15 394**	**64 650**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 883	57 506
Przychody ze świadczonych usług	12 511	7 144
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-10 145**	**-53 562**
Wartość sprzedanych wyrobów	-2 178	-50 440
Koszt sprzedanych usług	-7 967	-3 122
Wynik brutto na sprzedaży	**5 249**	**11 088**
Koszty sprzedaży	-195	-538
Koszty ogólnego zarządu	-5 745	-6 191
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	980	2 339
Pozostałe przychody operacyjne	396	771
Pozostałe koszty operacyjne	-88	-890
Wynik na działalności operacyjnej	***597***	***6 579***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	381	768
Przychody finansowe	290	5 183
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-67	-17
Koszty finansowe	-3 877	-3 283
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 676***	***9 230***
Podatek dochodowy	-467	-135
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 143***	***9 095***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-3 143***	***9 095***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-3 143**	**9 095**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	0,90
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	0,90
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	0,90
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	0,90
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
Zysk (strata) netto	***-3 143***	***9 095***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 143***	***9 095***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2021-06-30	2020-12-31
Aktywa trwałe	**200 904**	**189 401**
Rzeczowe aktywa trwałe	3 455	3 844
Wartoście niematerialne	544	279
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	107 673	92 694
Pozostałe aktywa finansowe	63 300	66 363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 775	2 064
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**15 485**	**44 595**
Zapasy	3 036	9 764
Należności handlowe	5 042	2 654
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	1 959	3 430
Pozostałe aktywa finansowe	199	9 319
Rozliczenia międzyokresowe	616	905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 633	18 523
AKTYWA RAZEM	**216 389**	**233 996**

PASYWA	2021-06-30	2020-12-31
Kapitały własne	**128 967**	**132 110**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***128 966***	***132 109***
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Pozostałe kapitały	138 561	134 882
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Akcje własne (wielkość ujemna)	-290	-290
Niepodzielony wynik finansowy	-63 229	-63 229
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 143	3 679
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**31 962**	**32 776**
Kredyty i pożyczki	208	0
Obligacje - długoterminowa część	26 330	27 000
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	2 562	2 977
Inne zobowiązania długoterminowe	30	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 832	2 773
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**50 194**	**62 430**
Kredyty i pożyczki	27 845	11 881
Obligacje - krótkoterminowa część	16 057	41 842
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	704	579
Zobowiązania handlowe	1 177	925
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	316	263
Pozostałe zobowiązania	4 095	4 068
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	2 872
Suma rezerw	**5 266**	**6 680**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	286	503
Pozostałe rezerwy	4 980	6 177
PASYWA RAZEM	**216 389**	**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
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2021						
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			-3 143	**-3 143**		-3 143
Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.	**50 946**	**0**	**78 020**	**128 966**	**1**	**128 967**
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2020						
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		-49 578	49 578	0		0
Suma dochodów całkowitych			9 095	9 095		9 095
Kapitał własny na dzień 30.06.2020 r.	**50 946**	**0**	**86 579**	**137 525**	**1**	**137 526**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-4 055	-9 327
Udzielone pożyczki	-1 188	-1 480
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	518	3
Przepływy związane z VAT	-2 959	-3 198
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	10 649	36 588
Zwrot kaucji i wadiów	-25	-14
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-2 546	-2 257
Wynajem powierzchni biurowej	-289	-331
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-4 144	-6 976
Gotówka z działalności operacyjnej	**-4 039**	**13 008**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-67	-542
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-4 106**	**12 466**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	3 190	2
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-19	-114
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-26	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**3 145**	**-112**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	15 701	9 978
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 330	12 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-40 300	-37 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-184	-334
Odsetki	-2 178	-3 554
Inne wydatki finansowe	-183	-154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-12 814**	**-19 164**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-13 775**	**-6 810**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-115	-74
E. Przepływy pieniężne netto	**-13 890**	**-6 884**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**18 523**	**13 819**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**4 633**	**6 935**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
Przychody operacyjne, w tym:	**2 854**	**2 928**
Przychody ze sprzedaży usług	2 854	2 928
Koszt własny sprzedaży	**-713**	**-414**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 141**	**2 514**
Koszty sprzedaży	-6	-19
Koszty ogólnego zarządu	-3 158	-3 335
Pozostałe przychody operacyjne	384	75
Pozostałe koszty operacyjne	-60	-45
Wynik na działalności operacyjnej	***-699***	***-810***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*347*	*365*
Przychody finansowe	0	432
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-74	-700
Koszty finansowe	-4 086	-7 126
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-4 512***	***-7 839***
Podatek dochodowy	-359	587
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 871***	***-7 252***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-4 871***	***-7 252***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,48	-0,72
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,48	-0,72
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,48	-0,72
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,48	-0,72
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 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
Zysk (strata) netto	***-4 871***	***-7 252***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-4 871***	***-7 252***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2021 r.	stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	**192 104**	**196 351**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 661	1 816
Wartości niematerialne	394	401
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	126 840	127 631
Pozostałe aktywa finansowe	63 027	66 321
Aktywa obrotowe	**5 710**	**9 854**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 170	1 763
Pozostałe należności	785	506
Pozostałe aktywa finansowe	230	1 000
Rozliczenia międzyokresowe	790	734
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 735	5 851
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**197 814**	**206 205**

PASYWA	stan na 30.06.2021 r.	stan na 31.12.2020
Kapitał własny	**114 828**	**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	62 922	25 883
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 871	37 039
Zobowiązanie długoterminowe	**29 973**	**30 491**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 896	28 773
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 077	1 718
Zobowiązania krótkoterminowe	**53 013**	**56 015**
Kredyty i pożyczki	30 757	13 188
Pozostałe zobowiązania finansowe	16 332	41 971
Zobowiązania handlowe	394	323
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	5 346	243
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	88	209
Pozostałe rezerwy	96	81
PASYWA RAZEM	**197 814**	**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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2021 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						-4 871	-4 871
Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-4 871**	**114 828**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
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 / pokrycie straty netto		-38 712	-27 018		0	65 729	-1
Suma dochodów całkowitych						-7 252	-7 252
Kapitał własny na dzień 30.06.2020 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**-7 252**	**75 408**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 535	-1 302
Otrzymane należności	4 174	2 828
Odsetki otrzymane od pożyczek	14	3 024
Udzielone pożyczki	-1 188	-275
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1 135	9 950
Rozrachunki z tyt. VAT	-311	-198
Wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-163	-420
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-589	-495
Pozostałe przepływy	-1 932	-1 434
Gotówka z działalności operacyjnej	**-395**	**11 678**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	-394
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-395**	**11 284**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**8 205**	**4 050**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	8 205	4 050
Wydatki	**673**	**1 043**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	45	18
Wydatki na aktywa finansowe	628	1 025
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**7 532**	**3 007**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**35 031**	**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	**45 284**	**41 826**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	2 250	706
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	37 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	21	282
Odsetki	2 530	3 584
Inne wydatki finansowe	183	154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-10 253**	**-16 540**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-3 116**	**-2 249**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 116	-2 249
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-97	-16
F. Środki pieniężne na początek okresu	**5 851**	**3 197**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 735**	**948**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2021 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 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)

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2021 - 30.06.2021r.

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***	***22***	***0***	***73***
- nabycia środków trwałych	0	0	51	0	22	0	73
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***37***	***36***	***0***	***40***	***0***	***113***
- likwidacji		37	36		40		113
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2021	**0**	**5 654**	**641**	**288**	**1 323**	**0**	**7 906**
Umorzenie na dzień 01.01.2021	**0**	**1 946**	**567**	**277**	**1 312**	**0**	**4 102**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***416***	***28***	***11***	***5***	***0***	***460***
- amortyzacji		416	28	11	5		460
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***36***	***36***	***0***	***39***	***0***	***111***
- likwidacji		36	36		39		111
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.06.2021	**0**	**2 326**	**559**	**288**	**1 278**	**0**	**4 451**
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 30.06.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2021	**0**	**3 328**	**82**	**0**	**45**	**0**	**3 455**

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 – 30.06.2021 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 - 30.06.2021 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***	***334***	***0***	***334***
- nabycia				334		334
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- zbycia		0				0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2021	**0**	**55**	**50**	**1 854**	**23 975**	**25 934**
Umorzenie na dzień 01.01.2021		**15**	**50**	**1 281**	**0**	**1 346**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***69***		***69***
- amortyzacji		0	0	69		69
- przeszacowania						0
- inne						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- inne						0
Umorzenie na dzień 30.06.2021	**0**	**15**	**50**	**1 350**	**0**	**1 415**
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 30.06.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2021	**0**	**40**	**0**	**504**	**23 975**	**24 519**

[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 - 30.06.2021 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	2021-06-30	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	2021-06-30	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	2021-06-30	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 30.06.2021
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	40%	92 694	807	0	93 501
PW Sp. z o.o. Sp.k. (*)	44,99%	0	173	13 999	14 172
Razem	n/d	**92 694**	**980**	**13 999**	**107 673**

(*) Grupa na dzień 30 czerwca 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.

Z uwagi na zaawansowane negocjacje z inwestorem branżowym zmierzające do zawarcia umowy inwestycyjnej oraz zwiększone w w 1 półroczu 2021 r. zaangażowanie w kapitale PW Sp. z o.o. Sp. k Grupa rozpoznała udział w aktywach netto w wys. 14.172 tys zł..

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	2021-06-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	53 942	53 125
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9 316	13 196
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	**63 300**	**66 363**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-06-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	199	9 319
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**199**	**9 319**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2021-06-30	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	57 719	66 014
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 578	3 570
Suma netto udzielonych pożyczek	**54 141**	**62 444**
- długoterminowe	53 942	53 125
- krótkoterminowe	199	9 319

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2021		**54 141**				
Serenus Sp. z o.o.	15 715	29 804	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	20 993	23 907	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.	163	231	WiBOR6M + marża	6,25%	2022-07-31	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	2	2	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	bez zabezpieczeń
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	2021-06-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	53 711	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	9 316	13 196
Razem	**63 027**	**66 321**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-06-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	230	1 000
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**230**	**1 000**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2021-06-30	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	123 378	123 487
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 437	69 362
Suma netto udzielonych pożyczek	**53 941**	**54 125**
- długoterminowe	53 711	53 125
- krótkoterminowe	230	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 30.06.2021		**53 941**				
Serenus Sp. z o.o.	15 715	29 804	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	20 993	23 907	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 879	176	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
CPK Sp. z o.o.	49	53	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2021-06-30	2020-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 019	7 569
Produkty gotowe	41	2 242
Zapasy brutto	**3 060**	**9 811**
Odpis aktualizujący stan zapasów	24	47
Zapasy netto	**3 036**	**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***	***23***	***0***	***23***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi			0		0
- wykorzystanie odpisów			23		23
Stan na dzień 30.06.2021 roku	**0**	**0**	**24**	**0**	**24**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2021-06-30	2020-12-31
Należności krótkoterminowe	**5 042**	**2 654**
- od jednostek powiazanych	5	7
- od pozostałych jednostek	5 037	2 647
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	195	137
Należności krótkoterminowe brutto	**5 237**	**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 30.06.2021 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2021 r.	**137**
Zwiększenia, w tym:	***58***
- dokonanie odpisów na spodziewane straty kredytowe	58
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2021 r.	**195**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2021 r.	**195**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2021 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	**5**	5	0	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**5**	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**5 232**	3 151	1 529	21	394	0	137
odpisy akualizujące	**195**	8	30	1	19	0	137
nalezności netto	**5 037**	**3 143**	**1 499**	**20**	**375**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**5 237**	3 156	1 529	21	394	0	137
odpisy akualizujące	**195**	8	30	1	19	0	137
nalezności netto	**5 042**	**3 148**	**1 499**	**20**	**375**	**0**	**0**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 uznano za uzasadnione zwiększenie odpisu na spodziewane straty kredytowe dotyczące należności handlowych o kwotę 58 tys zł.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2021 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	**572**	522	32	5	2	4	7
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**572**	**522**	**32**	**5**	**2**	**4**	**7**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**598**	592	2	1	3	0	0
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**598**	**592**	**2**	**1**	**3**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 170**	1 114	34	6	5	4	7
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 170**	**1 114**	**34**	**6**	**5**	**4**	**7**

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	2021-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	503	210	-427	286
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 542	1 614	-2 100	1 056
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	855	939	-1 617	177
Pozostałe rezerwy	1 963	95	-233	1 825
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 863**	**2 858**	**-4 377**	**9 344**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 064**	**543**	**-832**	**1 775**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2020-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2021-06-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	8 082	311	0	8 393
Suma dodatnich różnic przejściowych	**14 597**	**311**	**0**	**14 908**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 773**	**59**	**0**	**2 832**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2021-06-30	2020-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 775	2 064
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 832	2 773
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 057**	**-709**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2021-06-30	2020-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	286	503
Razem, w tym:	**286**	**503**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	286	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				210
Koszty wypłaconych świadczeń				400
Rozwiązanie rezerwy				27
Stan na 30.06.2021, w tym:	**0**	**0**	**0**	**286**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				286

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2021-06-30	2020-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	633	688
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	522	522
Inne rezerwy	3 825	4 967
Razem, w tym:	**4 980**	**6 177**
- długoterminowe	633	688
- krótkoterminowe	4 347	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	55	0	0	55
Rozwiązane	0	0	1 142	1 142
Stan na 30.06.2021, w tym:	**633**	**522**	**3 825**	**4 980**
- długoterminowe	633	0	0	633
- krótkoterminowe	0	522	3 825	4 347

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

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

W okresie od 1 lipca 2019 do 30 czerwca 2021 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane do końca czerwca 2022 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 30.06.2021		**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	30	2 862	2 837	5 079	1 198	20	-321	11 705
	Sprzedaż między segmentami	0	0	3 362	136	1 656	228	-1 693	3 689
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		n/d	807	173	n/d	n/d	n/d	0	980
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		220	0	104	69	711	21	-454	671
Zysk/ (strata) segmentu		**-325**	**-23**	**-227**	**628**	**-4 871**	**-2 321**	**3 996**	**-3 143**
Aktywa ogółem		**5 661**	**7 123**	**25 311**	**9 348**	**197 814**	**76 786**	**-105 654**	**216 389**
Aktywa segmentu		5 661	7 123	25 311	9 348	197 814	76 786	-105 654	**216 389**
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**4 531**	**2 849**	**2 474**	**4 400**	**82 986**	**71 399**	**-81 217**	**87 422**
Zobowiązania segmentu		4 531	2 849	2 474	4 400	82 986	71 399	-81 217	87 422
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 30.06.2021 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	2021-06-30	2020-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	14 732	0
Obligacje 3-letnie	27 655	68 842
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**42 387**	**68 842**
- długoterminowe	26 330	27 000
- krótkoterminowe	16 057	41 842

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2021 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%	15 334
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%	12 321
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%	14 732
					Razem	42 387

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2021

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
C-Invest Sp. z o.o.	10 187	10 334	9,88%	2021-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	13 782	13 965	8,00%	2022-02-28	brak
WSS Społem	1 000	1 119	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	2 316	8,00%	2022-02-28	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	319	319	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**27 538**	**28 053**			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2021

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
C-Invest Sp. z o.o.	10 187	10 334	9,88%	2021-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	13 782	13 965	8,00%	2022-02-28	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	1 369	1 410	8,25%	2022-01-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA	2 505	2 580	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	650	n/d	(*)	brak
RAZEM	**27 843**	**30 757**			

(*) 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 - 30.06.2021	01.01.20120 - 30.06.2020
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 - 30.06.2021	01.01.20120 - 30.06.2020
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 143	9 095
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,31	0,90
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,31	0,90
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.	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	344	323	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	320	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	10	10	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.	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**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	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	3 360	0	0	0	22	271	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**	**2021-06-30**	**2020-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	6	22	0	0	0	0	0	0

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 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 – 30.06.2021	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	35.826,46 zł brutto (29.127,20 zł)
01.01.2021 – 30.06.2021	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	350.145,12 zł brutto (284.670,83 zł)
01.01.2021 – 30.06.2021	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	31.850,20 zł brutto (25.894,47 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	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	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.	48	24	0	0	0	0	30	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	4	6	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	354	615	0	0	0	0	184	367	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	170	178	0	0	3	0	102	103	2	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	40	200	2	0	0	41	3	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.	392	741	45	0	0	0	43	14	28	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	9	18	0	0	0	0	7	5	4	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	n/d	421	n/d	0	n/d	0	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	15	11	14	10	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	301	29	0	0	0	0	179	217	2	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	7	9	0	0	0	0	3	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	344	323	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	320	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	10	10	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 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	2 883	57 506
Przychody ze świadczenia usług	12 511	7 144
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*2 850*	*4 156*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**15 394**	**64 650**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Stan na początek okresu	460	477
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-460	-273
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	138	376
Stan na koniec okresu	**138**	**580**

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Odsetki od udzielonych pożyczek	381	768
Akcje i udziały wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	431
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	288	3617
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych / pozostałe	2	1135
Razem	**671**	**5 951**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**63 300**	**66 363**	**63 300**	**66 363**	
- pożyczki udzielone	53 942	53 125	53 942	53 125	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	9 316	13 196	9 316	13 196	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**4 832**	**27 842**	**4 832**	**27 842**	
- pożyczki udzielone	199	9 319	199	9 319	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 633	18 523	4 637	18 527	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**73 706**	**84 279**	**70 440**	**80 723**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	208	0	208	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	27 845	11 881	27 845	11 881	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	26 330	27 000	26 330	27 000	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16 057	41 842	16 057	41 842	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	3 266	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 30 czerwca 2021.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 czerwca 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. WPŁYW PANDEMII COVID-19

W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie ma obecnie istotnego, negatywnego wpływu na całościową sytuację finansową Grupy, w tym na osiągane wyniki finansowe w tych okresach. Niemniej zapowiedzi i przewidywania w zakresie rozwoju tzw. „czwartej fali zakażeń" nakazują ostrożność w ocenie przyszłych wyników osiąganych przez jeden z projektów Grupy – tj. Centrum Praskie Koneser.

Zarząd Emitenta ocenia że epidemia COVID-19 nie stanowi zagrożenie dla kontynuacji działalności w ciągu najbliższych 12 miesięcy, zarówno w odniesieniu do Jednostki Dominującej jak i poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

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 29 września 2021 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.09.29 13:37:21 CEST

Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.09.29 13:12:25 CEST

Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.09.29 13:24:45 CEST

Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.09.29 13:17:25 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2021.09.29 12:44:39 CEST

Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego półrocznego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławskiej 2, na które składa się śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

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

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

Wniosek

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

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Signed by / Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej Diakonowicz

Date / Data: 2021-09-29 16:37

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2021 roku

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2021 roku.

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

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....6

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

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

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Roma Tower" 8
4.2.2 Projekt „Centrum Praskie Koneser"....8

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

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

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 14

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

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

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 14

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 15

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....16

14 Istotni akcjonariusze....16

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

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 17

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 17

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 18

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

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2021 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 18

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

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

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

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2021 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. 4,5208 PLN/Euro

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. 4,5472 PLN/Euro

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

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2021 roku wynosiły 216.389 tys. zł (47.865 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 128.966 tys. zł (28.527 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 597 tys. zł (131 tys. euro) i stratą netto w kwocie 3.143 tys. zł (691 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2021 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży usług	4 544	999
Koszt odsetek od obligacji	1 614	999
Koszt odsetek od pożyczek od podmiotów niepowiązanych	980	216

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2021 roku wynosiły 4.633 tys. zł (1.025 tys. euro), co stanowiło 2.14% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2021 oraz na dzień 31 grudnia 2020.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2021-06-30	Udział w aktywach	2020-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,08%	182	0,08%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	107 673	49,76%	92 694	39,61%
Wartość firmy	23 975	11,08%	23 975	10,25%
Pozostałe aktywa trwałe	69 074	31,92%	72 550	31,00%
Razem aktywa trwałe	**200 904**	**92,84%**	**189 401**	**80,94%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	3 036	1,40%	9 764	4,17%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	199	0,09%	9 319	3,98%
Środki pieniężne	4 633	2,14%	18 523	7,92%
Pozostałe aktywa obrotowe	7 617	3,52%	6 989	2,99%
Razem aktywa obrotowe	**15 485**	**7,16%**	**44 595**	**19,06%**
Aktywa razem	**216 389**	**100,00%**	**233 996**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2021-06-30	Udział w pasywach	2020-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 946	23,54%	50 946	21,77%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe kapitały	144 392	66,73%	140 713	60,13%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-66 372	-30,67%	-59 550	-25,45%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**128 967**	**59,60%**	**132 110**	**56,46%**
Pożyczki, kredyty i zobowiązania z tyt. leasingu	2 770	1,28%	2 977	1,27%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	26 330	12,17%	27 000	11,54%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	30	0,01%	26	0,01%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 832	1,31%	2 773	1,19%
Razem zobowiązania długoterminowe	**31 962**	**14,77%**	**32 776**	**14,01%**
Pożyczki, kredyty i zobowiązania z tyt. leasingu	28 549	13,19%	12 460	5,32%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	16 057	7,42%	41 842	17,88%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0,00%	2 872	1,23%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	10 854	5,02%	11 936	5,10%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**55 460**	**25,63%**	**69 110**	**29,53%**
Pasywa razem	**216 389**	**100,00%**	**233 996**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 oraz na 31 grudnia 2020:

	2021-06-30	**2020-12-31**
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**175%**	**157%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**60%**	**56%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**34%**	**36%**

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2021 oraz na dzień 31 grudnia 2020.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2021-06-30	Udział w aktywach	2020-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	126 840	64,12%	127 631	61,90%
Pozostałe aktywa trwałe	2 237	1,13%	2 399	1,16%
Pozostałe aktywa finansowe	63 027	31,86%	66 321	32,16%
Razem aktywa trwałe	**192 104**	**97,11%**	**196 351**	**95,22%**
Należności handlowe i pozostałe	1 955	0,99%	2 269	1,10%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	230	0,12%	1 000	0,48%
Środki pieniężne	2 735	1,38%	5 851	2,84%
Pozostałe aktywa obrotowe	790	0,40%	734	0,36%
Razem aktywa obrotowe	**5 710**	**2,89%**	**9 854**	**4,78%**
Aktywa razem	**197 814**	**100,00%**	**206 205**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2021-06-30	Udział w aktywach	2020-12-31	Udział w aktywach
Kapitał podstawowy	50 946	25,75%	50 946	24,71%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Akcje własne	-290	-0,15%	-290	-0,14%
Pozostałe kapitały	69 043	34,90%	32 004	15,52%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-4 871	-2,46%	37 039	17,96%
Razem kapitały własne	**114 828**	**58,05%**	**119 699**	**58,05%**
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	27 896	14,10%	28 773	13,95%
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 077	1,05%	1 718	0,83%
Razem zobowiązania długoterminowe	**29 973**	**15,15%**	**30 491**	**14,79%**
Kredyty i pożyczki	30 757	15,55%	13 188	6,40%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	16 332	8,26%	41 971	20,35%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	5 740	2,90%	566	0,27%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	184	0,09%	290	0,14%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**53 013**	**26,80%**	**56 015**	**27,16%**
Pasywa razem	**197 814**	**100,00%**	**206 205**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.945.825,00 zł i dzieli się na 10.189.165 akcji zwykłych, na okaziciela, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200018.

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

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

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

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.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 23 czerwca 2021 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zmiany obowiązującego Programu Emisji Obligacji oraz jego zmniejszenie do wartości 70.000.000;
b) zaopiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za lata 2019-2020, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

4.1.3 Skup akcji własnych

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

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 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) 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.

Na podstawie Listu prowadzone są obecnie negocjacje z Inwestorem. Inwestor przeprowadził już badanie stanu prawnego nieruchomości (due diligence), które to badanie zakończyło się otrzymaniem przez PW – w dniu 13 sierpnia 2021 roku - oświadczenia Inwestora o pozytywnym wyniku tegoż badania. Dalsze czynności, które przewiduje List, a których warunki są przedmiotem negocjacji, mają we wstępnym założeniu polegać m.in. na: przystąpieniu Inwestora do nowej, wspólnej spółki celowej (tzw. „Newco"); wniesieniu przez PW do Newco dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej projektu; dofinansowaniu kapitałowym Newco przez Inwestora (które będzie następować etapami); częściowym wycofaniu środków na rzecz obecnych wspólników z uwzględnieniem docelowego udziału każdej ze stron w majątku i w zysku Newco - w założeniu - proporcjonalnego do wielkości wniesionych przez strony wkładów; Elementy te są przedmiotem trwających negocjacji z Inwestorem.

Zgodnie z obecnymi ustaleniami z Inwestorem, zakończenie negocjacji i zawarcie Umowy Inwestycyjnej winno nastąpić do dnia 31 października 2021 r. W razie niezawarcia Umowy Inwestycyjnej w tym terminie, każda ze stron będzie uprawniona do wypowiedzenia Listu, jego wygaśnięcie może także nastąpić wcześniej.

Zawarty List nie stanowi wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy Inwestycyjnej, ale wyraża zgodną wolę obu Stron prowadzenia negocjacji, określając ich ramy. W Liście zastrzeżono, że uzgodnienie warunków przyszłej, wspólnej realizacji Projektu uzależnione będzie m.in. 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.

4.2.2 Projekt „Centrum Praskie Koneser"

W dniu 28 stycznia 2021 roku zawarta została przez Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (na dzień 30 czerwca 2021, po zmianie formy prawnej, Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna; dalej – CPK, należącą 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, co nastąpiło w I połowie 2021 roku.

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: 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).

W dniu 22 lipca 2021 roku Zarząd CPK sp. z o.o., będącej jedynym wspólnikiem reprezentującym i prowadzącym sprawy CPK – podjął uchwałę, na mocy której zdecydował o przystąpieniu do realizacji strategii i podjęcia działań zmierzających do sprzedaży projektu pn. „Centrum Praskie Koneser"

Podjęcie powyższej, wspólnej (wraz z większościowym inwestorem w tym przedsięwzięciu) decyzji ma istotne znaczenie, gdyż rozpoczyna proces poszukiwania potencjalnego, przyszłego nabywcy projektu KONESER, a w dalszej perspektywie zmierza do sprzedaży tego projektu, co wiązałoby się z uzyskaniem przez Emitenta znaczących przepływów z tego tytułu.

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

W okresie I półrocza 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 ewentualne kolejne zaostrzenie się sytuacji epidemicznej pod koniec b.r. i na początku 2022 roku może mieć pewien negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową w odniesieniu do jednego z projektów Emitenta – mianowicie na Centrum Praskie Koneser (dalej : „CPK"). Od II kwartału 2020 roku we wspomnianym projekcie występował uje bowiem przejściowo stan obniżonych przychodów uzyskiwanych przez spółkę celową realizującą ten projekt, co wynikało to z okresowego obniżenia poziomu czynszów najmu powierzchni handlowych na terenie CPK. Obniżenie przychodów wynika z faktu, że część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną, hotelową, konferencyjno-wystawienniczą oraz handlową, która z uwagi na wprowadzone regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenia się wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzony stan epidemii została ograniczona. Ewentualne ponowne zaostrzenie istniejących ograniczeń (lub wprowadzenie nowych) mogłoby negatywnie wpłynąć na przychody uzyskiwane przez CPK. Emitent ocenia jednak, że wpływ kolejnych ograniczeń pandemicznych nie

będzie tak znaczący jak w roku 2020, głównie z uwagi na postępujący program masowych szczepień, a tym samym Emitent zakłada, że poziom osiąganych czynszów z wynajmu wspominanych powierzchni powinien się ustabilizować, a w miarę jak znoszone będą kolejne obostrzenia dotyczące funkcjonowania centrów handlowych, obiektów gastronomicznych oraz niektórych punktów usługowych, powinien zacząć systematycznie wzrastać.

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2020. Oczywiście nowym ryzykiem powszechnym, właściwym także działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pozostaje aktualna sytuacja epidemiczna związana z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

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

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji w celu spłacenia obligacji zapadających – zmieniająca się sytuacja rynkowa lub inne czynniki mogą spowodować, że zrolowanie części lub całości zapadających obligacji nie będzie możliwe. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty i płynność każdego przedsięwzięcia oraz odpowiednio dostosowuje terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe, Emitent finansuje swoją działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu lub obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

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

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

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

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest

ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

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

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – istotna część z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (jak na przykład „Roma Tower", Złota 44 czy Centrum Praskie Koneser) są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

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

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

wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

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

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

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

p) Ryzyko dalszego rozwoju lub utrzymania stanu pandemii COVID-19 - W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie ma obecnie istotnego, negatywnego wpływu na całościową sytuację finansową Grupy, w tym na osiągane wyniki finansowe w tych okresach. Niemniej zapowiedzi i przewidywania w zakresie rozwoju tzw. „czwartej fali zakażeń" nakazują ostrożność w ocenie przyszłych wyników osiąganych przez jeden z projektów Grupy – tj. Centrum Praskie Koneser (więcej o tym ryzyku w punkcie 5 powyżej).

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz

Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

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

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 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 spółka jawna [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	99,90%

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

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W I półroczu 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 dochodzi do zmian (podwyższania lub obniżania) wkładów w spółkach celowych, ale operacje te w I półroczu 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 ok. 14 mln zł, co nastąpiło bez zmiany dotychczasowej struktury udziału w zysku/majątku spółki stowarzyszonej.

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

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2021 r.

14 Istotni akcjonariusze

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 byli:

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	1.000.000	9,81	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	6,45

[1] *dane na podstawie Zawiadomienia otrzymanego od Quercus TFI S.A. w dniu 9 lutego 2021 roku;*

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.

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września 2021 r.), są:

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]	1.003.649	9,81	9,81

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do udziału w ZWZ Spółki w dniu 23 czerwca 2021 roku;*

W dniu 9 lipca 2021 roku Emitent otrzymał od Pana Macieja Radziwiłła zawiadomienie o spadku łącznego zaangażowania w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A.

Przed zmianą Pan Maciej Radziwiłł posiadał 657.149 akcji Emitenta, stanowiących 6,45%. Po zmianie udziału Pan Radziwiłł posiada 157.149 akcji Spółki, co stanowi 1,54 % w ogólnej liczbie głosów.

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2021 rok (31 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.09.2021	Na dzień 31.05.2021
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	410.325
Piotr Litwiński	122.700	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	157.149	657.149
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

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.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Piotra Litwińskiego (Członka Zarządu), o dokonanej przez niego transakcji nabycia 7.200 sztuk akcji Spółki (otrzymanie własności akcji w związku z podziałem majątku wspólnego)

W dniu 9 lipca 2021 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Macieja Radziwiłła (Członka Rady Nadzorczej), o dokonanej przez niego transakcji zbycia 500.000 sztuk akcji Spółki.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2021 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Emitent jest stroną umowy, na mocy której jest zobowiązany 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.

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta, poza ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2021 do 30 czerwca 2021 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2021 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

Do istotnych zdarzeń w działalności Grupy, jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2021 r. należy zaliczyć postęp w procesie pozyskiwania inwestora zewnętrznego dla projektu „Roma Tower", a w szczególności pozytywny wynik zakończonego przez tego inwestora badania due diligence. Okoliczności te zostały szerzej opisane w punkcie 4.2.1. powyżej.

Istotnym zdarzeniem, z punktu widzenia strategii i realizowanych przez Emitenta zamierzeń, było także podjęcie przez obu wspólników spółki CPK sp. z o.o. decyzji o przystąpieniu do realizacji działań zmierzających do sprzedaży projektu Centrum Praskie KONESER.

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

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

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

a) pozyskanie zewnętrznego inwestora dla projektu „Roma Tower", wniesienie nieruchomości projektu do nowej spółki celowej i znaczące jej dofinansowanie, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowego upłynnienia udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta,

b) awansowanie działań zmierzających do sprzedaży projektu Centrum Praskie Koneser, w odniesieniu do którego istotnym działaniem będzie stabilizacja i optymalizacja przychodów po okresie epidemii i związanych z nią obostrzeniach oraz zakazach (w szczególności ograniczeń w funkcjonowaniu galerii handlowych, hoteli, czy gastronomii)

c) doprowadzenie do końca procesu sprzedaży, rozliczenia i pozyskania środków finansowych z projektu Złota 44, w których zakończono realizację fazy deweloperskiej: projekt Złota 44 (w odniesieniu do ostatnich apartamentów), ,

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

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

f) pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno–inżynierskie Grupy.

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.09.29 13:35:44 CEST

.....

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.09.29 13:10:[illegible] CEST

.....

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.09.29 13:24:22 CEST

.....

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.09.29 13:13:35 CEST

.....

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2021 – 30.06.2021 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.09.29 13:36:43 CEST

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.09.29 13:10:[illegible] CEST

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.09.29 13:24:36 CEST

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.09.29 13:16:36 CEST

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu