☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2021

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2021 obejmujący okres od 2021-01-01 do 2021-09-30
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2021-11-26

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
(pełna nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	17 292	71 271	3 793	16 045
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-1 069	3 709	-235	835
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 897	7 238	-636	1 629
IV. Zysk (strata) brutto	-5 089	10 014	-1 116	2 254
V. Zysk (strata) netto	-5 538	9 461	-1 215	2 130
VI. Aktywa razem	211 863	233 996	45 730	50 706
VII. Zobowiązania razem	85 291	101 886	18 410	22 078
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	49 592	62 430	10 704	13 528
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	126 571	132 109	27 320	28 627
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 997	11 040
XI. Liczba akcji w tys. sztuk	10 136	10 136	10 136	10 136
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,49	13,03	2,70	2,82
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,55	0,93	-0,12	0,21
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 571	12 196	-1 222	2 746
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 239	-95	1 369	-21
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-14 362	-22 197	-3 151	-4 997
XVII. Przepływy pieniężne netto	-13 810	-10 202	-3 030	-2 297
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	4 216	4 282	925	964
XIX. Koszt własny sprzedaży	-811	-573	-178	-129
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 006	-1 213	-221	-273
XXI. Zysk (strata) brutto	-4 522	-9 300	-992	-2 094
XXII. Zysk (strata) netto	-4 961	-8 915	-1 088	-2 007

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30
XXIII. Aktywa razem	197 576	206 205	42 646	44 683
XXIV. Zobowiązania razem	82 838	86 506	17 880	18 745
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	52 855	56 015	11 409	12 138
XXVI. Kapitał własny	114 738	119 699	24 766	25 938
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 997	11 040
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk	10 136	10 136	10 136	10 136
XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,32	11,81	2,44	2,56
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,49	-0,88	-0,11	-0,20
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-280	11 755	-61	2 646
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 106	4 882	2 217	1 099
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 082	-19 273	-2 650	-4 339
XXXIV. Przepływy pieniężne netto	-2 256	-2 636	-495	-593

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2021 oraz na koniec 3 kwartału 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5585 i 4,4420 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2021 i 31 grudnia 2020 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6329 i 4,6148 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 2021_09	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2021_09_30
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarządu_2021_09_30.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2021

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2021-11-26	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2021-11-26	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2021-11-26	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2021-11-26	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2021 r. – 30.09.2021 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 września 2021 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.09.2021		01.01.2020 - 30.09.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	17 292	3 793	71 271	16 045
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-1 069	-235	3 709	835
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 897	-636	7 238	1 629
Zysk (strata) brutto	-5 089	-1 116	10 014	2 254
Zysk (strata) netto	-5 538	-1 215	9 461	2 130
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,55	-0,12	0,93	0,21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 571	-1 222	12 196	2 746
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 239	1 369	-95	-21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-14 362	-3 151	-22 197	-4 997
Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-13 810	-3 030	-10 202	-2 297

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	211 863	45 730	233 996	50 706
Zobowiązania razem	85 291	18 410	101 886	22 078
w tym zobowiązania krótkoterminowe	49 592	10 704	62 430	13 528
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	126 571	27 320	132 109	28 627
Kapitał zakładowy	50 946	10 997	50 946	11 040
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,49	2,70	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 – 30.09.2021: **4,5585 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2020 – 30.09.2020: **4,4420 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2021 r.: **4,6329 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 września 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 września 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 30.09.2021 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 września 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 26.11.2021 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	1.003.649	9,85	1.003.649	9,85
Porozumienie akcjonariuszy (M. Skotnicki, R. Szczepański, K. Tyszkiewicz i P. Litwiński) wraz z Ł. Szczepanskim	1.427.514	14,01	1.427.514	14,01

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2021	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%
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	praw własności (*)	44,99	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 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 26 listopada 2021 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	**niebadany**
Przychody operacyjne, w tym:	**17 292**	**71 271**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 883	60 256
Przychody ze świadczonych usług	14 409	11 015
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-11 069**	**-57 997**
Wartość sprzedanych wyrobów	-2 178	-53 189
Koszt sprzedanych usług	-8 891	-4 808
Wynik brutto na sprzedaży	**6 223**	**13 274**
Koszty sprzedaży	-205	-727
Koszty ogólnego zarządu	-8 256	-8 837
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-1 069	3 709
Pozostałe przychody operacyjne	511	792
Pozostałe koszty operacyjne	-101	-973
Wynik na działalności operacyjnej	***-2 897***	***7 238***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	593	1 162
Przychody finansowe	1 884	6 408
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-63	-22
Koszty finansowe	-4 606	-4 772
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-5 089***	***10 014***
Podatek dochodowy	-449	-553
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-5 538***	***9 461***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-5 538***	***9 461***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-5 538**	**9 461**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,55	0,93
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,55	0,93
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,55	0,93
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,55	0,93
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	**niebadany**
Zysk (strata) netto	***-5 538***	***9 461***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-5 538***	***9 461***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-5 538**	**9 461**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	**niebadany**
Przychody operacyjne, w tym:	**1 898**	**6 621**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	2 750
Przychody ze świadczonych usług	1 898	3 871
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-924**	**-4 435**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-2 749
Koszt sprzedanych usług	-924	-1 686
Wynik brutto na sprzedaży	**974**	**2 186**
Koszty sprzedaży	-10	-189
Koszty ogólnego zarządu	-2 511	-2 646
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-2 049	1 370
Pozostałe przychody operacyjne	115	21
Pozostałe koszty operacyjne	-13	-83
Wynik na działalności operacyjnej	***-3 494***	***659***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	212	394
Pozostałe przychody finansowe	1 594	1 225
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	4	-5
Koszty finansowe	-729	-1 489
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 413***	***784***
Podatek dochodowy	18	-418
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 395***	***366***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-2 395***	***366***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-2 395**	**366**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,24	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,24	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,24	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,24	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	**niebadany**
Zysk (strata) netto	***-2 395***	***366***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 395***	***366***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-2 395**	**366**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2021-09-30	2020-12-31
	niebadany	
Aktywa trwałe	**196 945**	**189 401**
Rzeczowe aktywa trwałe	3 217	3 844
Wartoście niematerialne	494	279
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	105 624	92 694
Pozostałe aktywa finansowe	61 737	66 363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 716	2 064
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**14 918**	**44 595**
Zapasy	3 417	9 764
Należności handlowe	3 628	2 654
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	2 000	3 430
Pozostałe aktywa finansowe	404	9 319
Rozliczenia międzyokresowe	756	905
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 713	18 523
AKTYWA RAZEM	**211 863**	**233 996**

PASYWA	2021-09-30	2020-12-31
	niebadany	
Kapitały własne	**126 572**	**132 110**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***126 571***	***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	-5 538	3 679
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**31 836**	**32 776**
Kredyty i pożyczki	178	0
Obligacje - długoterminowa część	26 330	27 000
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	2 421	2 977
Inne zobowiązania długoterminowe	33	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 874	2 773
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**49 592**	**62 430**
Kredyty i pożyczki	27 360	11 881
Obligacje - krótkoterminowa część	15 355	41 842
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	768	579
Zobowiązania handlowe	1 935	925
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	196	263
Pozostałe zobowiązania	3 978	4 068
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	2 872
Suma rezerw	**3 863**	**6 680**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	292	503
Pozostałe rezerwy	3 571	6 177
PASYWA RAZEM	**211 863**	**233 996**

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	2021-09-30	2020-12-31
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**175%**	**157%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**60%**	**56%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**34%**	**36%**

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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2021						
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			-5 538	**-5 538**		-5 538
Kapitał własny na dzień 30.09.2021 r.	**50 946**	**0**	**75 625**	**126 571**	**1**	**126 572**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2020						
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			9 461	9 461		9 461
Kapitał własny na dzień 30.09.2020 r.	**50 946**	**0**	**86 945**	**137 891**	**1**	**137 892**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-4 418	-14 631
Udzielone pożyczki	-1 188	-1 940
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	976	355
Przepływy związane z VAT	-2 681	-3 656
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	13 073	42 250
Zwrot kaucji i wadiów	-25	2 071
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-3 683	-3 486
Wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-434	-950
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-7 124	-7 236
Gotówka z działalności operacyjnej	**-5 504**	**12 777**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-67	-581
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-5 571**	**12 196**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	25
Zbycie aktywów finansowych	6 284	2
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-19	-122
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-26	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**6 239**	**-95**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	15 701	9 978
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 330	12 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	-120
Spłaty kredytów i pożyczek	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-40 300	-37 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-277	-618
Odsetki	-3 633	-6 183
Inne wydatki finansowe	-183	-154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-14 362**	**-22 197**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-13 694**	**-10 096**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-116	-106
E. Przepływy pieniężne netto	**-13 810**	**-10 202**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**18 523**	**13 819**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**4 713**	**3 617**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**4 216**	**4 282**
Przychody ze sprzedaży usług	4 216	4 282
Koszt własny sprzedaży	**-811**	**-573**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 405**	**3 709**
Koszty sprzedaży	-6	-24
Koszty ogólnego zarządu	-4 721	-4 927
Pozostałe przychody operacyjne	386	76
Pozostałe koszty operacyjne	-70	-47
Wynik na działalności operacyjnej	***-1 006***	***-1 213***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*553*	*533*
Przychody finansowe	702	1 102
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-92	-794
Koszty finansowe	-4 679	-8 928
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-4 522***	***-9 300***
Podatek dochodowy	-439	385
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 961***	***-8 915***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-4 961***	***-8 915***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,49	-0,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,49	-0,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,49	-0,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,49	-0,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-4 961***	***-8 915***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-4 961***	***-8 915***

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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 362**	**1 354**
Przychody ze sprzedaży usług	1 362	1 354
Koszt własny sprzedaży	**-98**	**-159**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 264**	**1 195**
Koszty sprzedaży	0	-5
Koszty ogólnego zarządu	-1 563	-1 592
Pozostałe przychody operacyjne	2	1
Pozostałe koszty operacyjne	-10	-2
Wynik na działalności operacyjnej	***-307***	***-403***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*206*	*168*
Przychody finansowe	702	670
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-18	-94
Koszty finansowe	-593	-1 802
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-10***	***-1 461***
Podatek dochodowy	-80	-202
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-90***	***-1 663***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-90***	***-1 663***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-90***	***-1 663***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-90***	***-1 663***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2021 r.	stan na 31.12.2020
	niebadany	
Aktywa trwałe	**190 820**	**196 351**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 573	1 816
Wartości niematerialne	380	401
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	126 990	127 631
Pozostałe aktywa finansowe	61 695	66 321
Aktywa obrotowe	**6 756**	**9 854**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 464	1 763
Pozostałe należności	899	506
Pozostałe aktywa finansowe	103	1 000
Rozliczenia międzyokresowe	695	734
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 595	5 851
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**197 576**	**206 205**

PASYWA	stan na 30.09.2021 r.	stan na 31.12.2020
	niebadany	
Kapitał własny	**114 738**	**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	-4 961	37 039
Zobowiązanie długoterminowe	**29 983**	**30 491**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	27 825	28 773
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 158	1 718
Zobowiązania krótkoterminowe	**52 855**	**56 015**
Kredyty i pożyczki	31 651	13 188
Pozostałe zobowiązania finansowe	15 704	41 971
Zobowiązania handlowe	381	323
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	4 931	243
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	95	209
Pozostałe rezerwy	93	81
PASYWA RAZEM	**197 576**	**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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2021 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**
Umorzenie akcji własnych							0
Podział zysku netto			37 039			-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-4 961	-4 961
Kapitał własny na dzień 30.09.2021 r.	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-4 961**	**114 738**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku / pokrycie straty netto		-38 712	-27 018		0	65 729	0
Suma dochodów całkowitych						-8 915	-8 915
Kapitał własny na dzień 30.09.2020 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**-8 915**	**73 746**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 180	-2 058
Otrzymane należności	5 555	5 332
Odsetki otrzymane od pożyczek	42	3 024
Udzielone pożyczki	-1 188	-720
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1 645	10 255
Rozrachunki z tyt. VAT	-442	-390
Wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-290	-536
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-862	-656
Pozostałe przepływy	-2 560	-2 102
Gotówka z działalności operacyjnej	**-280**	**12 149**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	-394
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-280**	**11 755**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**11 299**	**6 250**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	11 299	6 250
Wydatki	**1 193**	**1 368**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	45	18
Wydatki na aktywa finansowe	1 148	1 350
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**10 106**	**4 882**
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	**47 113**	**44 559**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	2 450	706
Wykup dłużnych papierów wartościowych	40 300	37 100
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	63	438
Odsetki	4 117	6 161
Inne wydatki finansowe	183	154
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-12 082**	**-19 273**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-2 256**	**-2 636**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 256	-2 636
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-98	-16
F. Środki pieniężne na początek okresu	**5 851**	**3 197**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 595**	**561**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2021 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 września 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 września. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2021 - 30.09.2021r.

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 30.09.2021	**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***	***622***	***34***	***11***	***31***	***0***	***698***
- amortyzacji		622	34	11	31		698
- 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 30.09.2021	**0**	**2 532**	**565**	**288**	**1 304**	**0**	**4 689**
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 30.09.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021	**0**	**3 122**	**76**	**0**	**19**	**0**	**3 217**

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 – 30.09.2021 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 - 30.09.2021 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
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- zbycia		0				0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2021	**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***	***119***		***119***
- amortyzacji		0	0	119		119
- inne						0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***
- inne						0
Umorzenie na dzień 30.09.2021	**0**	**15**	**50**	**1 400**	**0**	**1 465**
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 30.09.2021	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021	**0**	**40**	**0**	**454**	**23 975**	**24 469**

[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 - 30.09.2021 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	2021-09-30	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	2021-09-30	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	2021-09-30	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 30.09.2021
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	40%	92 694	-683	0	92 011
PW Sp. z o.o. Sp.k. (*)	44,99%	0	-386	13 999	13 613
Razem	n/d	**92 694**	**-1 069**	**13 999**	**105 624**

(*) Grupa na dzień 30 września 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 zwiększonie w trakcie 2021 roku zaangażowanie w kapitale PW Sp. z o.o. Sp. k Grupa rozpoznała udział w aktywach netto w wys. 13.613 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	2021-09-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	54 081	53 125
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	7 614	13 196
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	**61 737**	**66 363**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-09-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	404	9 319
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**404**	**9 319**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2021-09-30	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	58 063	66 014
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 578	3 570
Suma netto udzielonych pożyczek	**54 485**	**62 444**
- długoterminowe	54 081	53 125
- krótkoterminowe	404	9 319

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2021		**54 485**				
Serenus Sp. z o.o.	14 865	29 404	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (*)	20 993	24 677	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.	137	204	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	55	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

(*) zmiana formy prawnej pożyczkobiorcy

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	2021-09-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	54 081	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	7 614	13 196
Razem	**61 695**	**66 321**

Inwestycje krótkoterminowe	2021-09-30	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	103	1 000
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**103**	**1 000**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2021-09-30	2020-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	123 638	123 487
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 454	69 362
Suma netto udzielonych pożyczek	**54 184**	**54 125**
- długoterminowe	54 081	53 125
- krótkoterminowe	103	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 30.09.2021		**54 184**				
Serenus Sp. z o.o.	14 865	29 404	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (*)	20 993	24 677	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 879	48	8%	8%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	55	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	bez zabezpieczeń
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	475	487	7,50%	7,50%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	45 089	460	8%	8%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	53	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń

.
(*) zmiana formy prawnej pożyczkobiorcy

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2021-09-30	2020-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 400	7 569
Produkty gotowe	41	2 242
Zapasy brutto	**3 441**	**9 811**
Odpis aktualizujący stan zapasów	24	47
Zapasy netto	**3 417**	**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 30.09.2021 roku	**0**	**0**	**24**	**0**	**24**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2021-09-30	2020-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 628**	**2 654**
- od jednostek powiazanych	4	7
- od pozostałych jednostek	3 624	2 647
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	187	137
Należności krótkoterminowe brutto	**3 815**	**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 30.09.2021 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2021 r.	**137**
Zwiększenia, w tym:	***50***
- dokonanie odpisów na spodziewane straty kredytowe	50
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2021 r.	**187**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2021 r.	**187**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2021 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	**4**	4	0	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**3 811**	2 113	4	1 448	106	3	137
odpisy akualizujące	**187**	1	0	44	5	0	137
nalezności netto	**3 624**	**2 112**	**4**	**1 404**	**101**	**3**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**3 815**	2 117	4	1 448	106	3	137
odpisy akualizujące	**187**	1	0	44	5	0	137
nalezności netto	**3 628**	**2 116**	**4**	**1 404**	**101**	**3**	**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 50 tys zł.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2021 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	**549**	453	32	19	33	4	8
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**549**	**453**	**32**	**19**	**33**	**4**	**8**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**915**	907	2	1	2	3	0
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**915**	**907**	**2**	**1**	**2**	**3**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 464**	1 360	34	20	35	7	8
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
nalezności netto	**1 464**	**1 360**	**34**	**20**	**35**	**7**	**8**

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	2021-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	503	216	-427	292
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 542	2 340	-3 527	355
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	855	1 496	-1 683	668
Pozostałe rezerwy	1 963	116	-362	1 717
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 863**	**4 168**	**-5 999**	**9 032**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 064**	**792**	**-1 140**	**1 716**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2020-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2021-09-30
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	8 082	531	0	8 613
Suma dodatnich różnic przejściowych	**14 597**	**531**	**0**	**15 128**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 773**	**101**	**0**	**2 874**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2021-09-30	2020-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 716	2 064
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 874	2 773
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 158**	**-709**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2021-09-30	2020-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	292	503
Razem, w tym:	**292**	**503**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	292	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				216
Koszty wypłaconych świadczeń				400
Rozwiązanie rezerwy				27
Stan na 30.09.2021, w tym:	**0**	**0**	**0**	**292**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				292

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2021-09-30	2020-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	601	688
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	522	522
Inne rezerwy	2 448	4 967
Razem, w tym:	**3 571**	**6 177**
- długoterminowe	601	688
- krótkoterminowe	2 970	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	87	0	0	87
Rozwiązane	0	0	2 519	2 519
Stan na 30.09.2021, w tym:	**601**	**522**	**2 448**	**3 571**
- długoterminowe	601	0	0	601
- krótkoterminowe	0	522	2 448	2 970

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

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

W okresie od 1 lipca 2019 do 30 września 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 30.09.2021		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	84	2 862	2 837	5 752	1 978	20	-98	13 435
	Sprzedaż między segmentami	0	0	3 363	163	2 238	270	-2 177	3 857
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		n/d	-683	-386	n/d	n/d	n/d	0	-1 069
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		1 051	0	154	133	1 255	88	-204	2 477
Zysk/ (strata) segmentu		**-418**	**-254**	**-382**	**-4**	**-4 961**	**-3 159**	**3 640**	**-5 538**
Aktywa ogółem		**4 859**	**6 710**	**25 143**	**6 841**	**197 576**	**76 840**	**-106 106**	**211 863**
Aktywa segmentu		4 859	6 710	25 143	6 841	197 576	76 840	-106 106	**211 863**
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**3 824**	**2 667**	**2 462**	**2 526**	**82 838**	**72 206**	**-81 232**	**85 291**
Zobowiązania segmentu		3 824	2 667	2 462	2 526	82 838	72 206	-81 232	85 291
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 30.09.2021 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	2021-09-30	2020-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	14 453	0
Obligacje 3-letnie	27 232	68 842
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**41 685**	**68 842**
- długoterminowe	26 330	27 000
- krótkoterminowe	15 355	41 842

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2021 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%	7,29%	15 102
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020, BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	6,92%	12 130
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021, BBI Development S.A.	14 330	2021-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	8,19%	14 453
					Razem	41 685

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2021

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.	10 535	10 855	9,88%	2021-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	14 252	14 599	8,00%	2022-02-28	brak
WSS Społem	1 000	1 144	10,00%	2021-10-28	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. Hipoteka na wskazanym lokalu
Drucianka Sp. z o.o.	603	656	8,00%	2022-02-28	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	319	284	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**26 709**	**27 538**			

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.	10 535	10 855	9,88%	2021-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	14 252	14 599	8,00%	2022-02-28	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	1 369	1 439	8,25%	2022-01-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA	2 305	2 430	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	510	n/d	(*)	brak
RAZEM	**28 461**	**31 651**			

(*) 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	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
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	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 538	9 461
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,55	0,93
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,55	0,93
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.	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	521	487	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	480	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	15	15	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.	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	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	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	3 360	0	0	0	22	413	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-09-30**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**	**2021-09-30**	**2020-12-31**

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 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 września 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 – 30.09.2021	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	35.826,46 zł brutto (29.127,20 zł)
01.01.2021 – 30.09.2021	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	524.981,61 zł brutto (426.814,32 zł)
01.01.2021 – 30.09.2021	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	47.753,97 zł brutto (38.824,37 zł)
08.09.2021	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Przeniesienie przez PD6 praw w zakresie rękojmi dotyczących umowy z Smart Design Expo sp. z o.o. (wykonanie instalacji HVAC w lokalu U2B w budynku E3) oraz przekazanie zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w wysokości 3.550,00 zł	3.550,00 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	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-12-31	2021-09-30	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.	72	48	0	0	0	0	30	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	6	9	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	456	922	0	0	0	0	184	367	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	256	267	0	0	3	0	102	103	2	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	45	258	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.	425	775	45	0	0	0	43	14	28	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	13	27	0	0	0	0	7	5	4	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	n/d	632	n/d	0	n/d	0	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	5	5	0	0	0	0	15	11	14	10	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	453	44	0	0	0	0	179	217	2	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	12	13	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.j.	0	0	0	0	521	487	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	480	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	15	15	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 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	2 883	60 256
Przychody ze świadczenia usług	14 409	11 015
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*3 085*	*6 749*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**17 292**	**71 271**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Stan na początek okresu	460	477
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	362	554
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-460	-853
Stan na koniec okresu	**362**	**178**

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Odsetki od udzielonych pożyczek	593	1 162
Akcje i udziały wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	702	1 085
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	1119	3934
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych / pozostałe	63	1389
Razem	**2 477**	**7 570**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-09-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**61 737**	**66 363**	**61 737**	**66 363**	
- pożyczki udzielone	54 081	53 125	54 081	53 125	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	7 614	13 196	7 614	13 196	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**5 117**	**27 842**	**5 117**	**27 842**	
- pożyczki udzielone	404	9 319	404	9 319	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 713	18 523	4 717	18 527	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2021-09-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**72 412**	**84 279**	**69 223**	**80 723**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	178	0	178	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	27 360	11 881	27 360	11 881	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	26 330	27 000	26 330	27 000	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 355	41 842	15 355	41 842	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	3 189	3 556	3 189	3 556	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**33**	**26**	**33**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	33	26	33	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 września 2021.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 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.

W III kwartale 2021 roku w ramach Grupy Kapitałowej zawiązano nową spółkę celową: PW sp. z o.o. RT sp.j., która ma w założeniu zajmować się dalszą realizacją projektu deweloperskiego „Roma Tower". Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszej informacji do spółki tej nie wniesiono żadnych znaczących wkładów

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

Po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe miało miejsce jedno istotne zdarzenie, co do którego przewiduje się, iż w sposób znaczący wpłynie ono na przyszłe wyniki finansowe Emitenta: zawarcie umowy inwestycyjnej w projekcie „Roma Tower", które opisano poniżej.

W dniu 10 listopada 2021 roku spółki współkontrolowane przez Emitenta: PW sp. z o.o., PW sp. z o.o. RT sp. j. (dalej: „**Nowa Sp.**"), PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „**PW**", w której Grupa Emitenta posiada udział 44,99%) oraz spółka zależna od Emitenta Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „**PD7**"), a także podmioty z grupy kapitałowej Liebrecht&WooD (dalej: „**Inwestor**") oraz fundacja Pro Bonum, powołana przez Stronę Kościelną zawarły Umowę Inwestycyjną dotyczącą projektu „Roma Tower" (dalej: „**Umowa Inwestycyjna**").

Przedmiotem Umowy Inwestycyjnej jest ustalenie wzajemnych praw i obowiązków dotyczących wspólnej realizacji projektu deweloperskiego „Roma Tower" – dalej: „**Projekt**". Przyjęte w Umowie Inwestycyjnej najistotniejsze zasady realizacji Projektu są następujące:

a) Projekt będzie realizowany przez Nową Sp., jako nową spółkę celową, do której wnoszone będą wkłady wspólników - stron Umowy Inwestycyjnej;

b) PW wniesie do Nowej Sp. nieruchomość inwestycyjną, składającą się z działek położonych między ulicami Emilii Plater, Nowogrodzką i Św. Barbary w Warszawie (dotychczasowa nieruchomość projektu „Roma Tower") oraz przeniesie na Nową Sp. dotychczas poczynione na projekt nakłady. Ponadto podmioty z Grupy Emitenta, w toku trwania Projektu i etapami, świadczyć będą na rzecz Nowej Sp. szereg usług z zakresu: prac projektowych, prac project management, zarządzania finansowego, commercial/tenant management i innych, które rozliczone zostaną w przeważającej części w formie wkładu do Nowej Sp.

c) Łącznie, cały wkład PW oraz podmiotów z Grupy Emitenta wyniesie (wartość przyjęta w Umowie Inwestycyjnej w całym okresie realizacji Projektu) ok. 261,2 mln zł, a ponadto podmioty z Grupy Emitenta mają uzyskać dodatkowo wynagrodzenie z Projektu w kwocie co najmniej 8 mln zł. Umowa Inwestycyjna przewiduje także korektę wartości nieruchomości projektowej w zależności od wskaźników dotyczących powierzchni użytkowej/najmu;

d) do Nowej Sp. przystąpi Inwestor wnosząc do Nowej Sp., stopniowo (w etapach) łącznie wkład pieniężny w kwocie ok. 207,3 mln zł;

e) wnoszeniu wkładów pieniężnych do Nowej Sp. przez Inwestora towarzyszyć będzie częściowe wycofanie wkładu do PW w łącznej wysokości, w całym okresie trwania projektu, ok. 108,6 mln zł (przejściowo, w początkowym okresie wnoszenia wkładów, wycofanie środków pieniężnych może mieć także formę pożyczek, które następnie zaliczone zostaną na poczet wycofania wkładu), co wiązać się będzie z przepływami pieniężnymi do dotychczasowych wspólników PW (w tym do Grupy Emitenta, posiadającej 44,99%-owy udział w PW);

f) docelowa struktura kapitałowa w Projekcie (po ukończeniu wnoszenia i wycofywania wszystkich wkładów wszystkich wspólników) kształtować się będzie następująco: 57,59% - Inwestor; 23,32% - Strona kościelna; 19,08% spółka zależna BBI Development S.A.;

g) Umowa Inwestycyjna dopuszcza możliwość realizacji projektu w formie inwestycji mieszkaniowej lub biurowej.

Strony Umowy Inwestycyjnej postanowiły, że szereg niezbędnych porozumień i umów, wymaganych w realizacji Projektu zostanie dokonanych w tzw. okresie przejściowym, co do którego strony założyły, że zakończy się w grudniu 2021 r.

Realizacja Umowy Inwestycyjnej (w ogólności, jak i jej poszczególnych etapów) uzależniona jest od spełnienia się szeregu warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych).Umowa Inwestycyjna przewiduje, że w ściśle określonych przypadkach niepowodzenia w realizacji Projektu, Strony mogą dokonać sprzedaży Projektu lub rozliczenia wkładu Inwestora.

Warszawa, dnia 26 listopada 2021 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.11.26 18:40:39 CET

Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.11.26 18:00:03 CET

Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.11.26 18:28:08 CET

Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.11.26 17:58:13 CET

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2021.11.26 17:34:26 CET

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 351, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (t. jedn. z dnia 12.11.2020, Dz. U. z 2020 r. poz. 2000),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

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

   - na dzień 30 września 2021 roku: 4,6329
   - na dzień 31 grudnia 2020 roku: 4,6148

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

   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku: 4,5585
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku: 4,4420

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 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%
PW sp. z o.o. RT sp.j. [2 3]	POLSKA	44,99%

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

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

W III kwartale 2021 roku w ramach Grupy Kapitałowej zawiązano nową spółkę celową: PW sp. z o.o. RT sp.j., która ma w założeniu zajmować się dalszą realizacją projektu deweloperskiego „Roma Tower". Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszej informacji do spółki tej nie wniesiono żadnych znaczących wkładów.

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

- **Projekt „Centrum Praskie Koneser"**

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) rozpoczęło 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.

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

W okresie III kwartału 2021 r. Emitent, nie stwierdził wystąpienia żadnych czynników, ani też zdarzeń, które miałyby nietypowy charakter, a które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Zdarzeniem, które nadal negatywnie wpływa na sytuację ekonomiczną i finansową wielu jednostek jest pandemia COVID-19. W odniesieniu do tego czynnika Emitent stwierdza, że pandemia COVID-19 nie ma obecnie istotnego, negatywnego wpływu na całościową sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym na osiągane wyniki finansowe w III kwartale 2021r. Niemniej zapowiedzi i przewidywania w zakresie rozwoju sytuacji pandemicznej nakazują ostrożność w ocenie przyszłych wyników osiąganych przez jeden z projektów Grupy – tj. Centrum Praskie Koneser.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	30.09.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	211 863	45 730	233 996	50 706
Zobowiązania razem	85 291	18 410	101 886	22 078
w tym zobowiązania krótkoterminowe	49 592	10 704	62 430	13 528
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	126 571	27 320	132 109	28 627
Kapitał zakładowy	50 946	10 997	50 946	11 040
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,49	2,70	13,03	2,82

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

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.09.2021		01.01.2020 - 30.09.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	17 292	3 793	71 271	16 045
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-1 069	-235	3 709	835
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 897	-636	7 238	1 629
Zysk (strata) brutto	-5 089	-1 116	10 014	2 254
Zysk (strata) netto	-5 538	-1 215	9 461	2 130
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,55	-0,12	0,93	0,21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 571	-1 222	12 196	2 746
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 239	1 369	-95	-21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-14 362	-3 151	-22 197	-4 997
Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-13 810	-3 030	-10 202	-2 297

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

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

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronie 24. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

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

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

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

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

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

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W III kwartale 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

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

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

W III kwartale 2021 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W III kwartale 2021 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2021 r. (26 listopada 2021 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	994.119	9,76	9,76
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny. [2]	1.003.649	9,85	9,85
Porozumienie akcjonariuszy (M. Skotnicki, R. Szczepański, K. Tyszkiewicz i P. Litwiński) wraz z Ł. Szczepanskim[3]	1.427.514	14,01	14,01

[1] *dane na podstawie Zawiadomienia od QUERCUS TFI S.A. z dnia 9 lutego 2021r.;*
[2] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do udziału w ZWZ Spółki w dniu 23 czerwca 2021 roku*
[3] *dane na podstawie zawiadomienia z dnia 15 listopada 2021 r.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2021 (29 września 2021 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	994.119	9,76	9,76
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny. [2]	1.003.649	9,85	9,85

[1] *dane na podstawie Zawiadomienia od QUERCUS TFI S.A. z dnia 9 lutego 2021r.;*
[2] *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.

W dniu 15 listopada 2021 r. Emitent otrzymał zawiadomienie zawarciu przez Panów Michała Skotnickiego, Rafała Szczepańskiego, Krzysztofa Tyszkiewicza oraz Piotra Litwińskiego, będących członkami zarządu Emitenta, porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta. Stosownie do tego zawiadomienia, w wyniku zawarcia porozumienia wszystkie jego strony rozpatrywane łącznie, a nadto z uwzględnieniem stanu posiadania akcji przez p. Łukasza Szczepańskiego (niebędącego stroną porozumienia) posiadają łącznie 14,01%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2021 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2021, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 26.11.2021	Na dzień 29.09.2021
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	410.325
Piotr Litwiński	122.700	122.700
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	157.149
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

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.

W dniu 15 listopada 2021 r. Emitent otrzymał zawiadomienie zawarciu przez Panów Michała Skotnickiego, Rafała Szczepańskiego, Krzysztofa Tyszkiewicza oraz Piotra Litwińskiego, będących członkami zarządu Emitenta, porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta. Stosownie do tego zawiadomienia, w wyniku zawarcia porozumienia wszystkie jego strony rozpatrywane łącznie, a nadto z uwzględnieniem stanu posiadania akcji przez p. Łukasza Szczepańskiego (niebędącego stroną porozumienia) posiadają łącznie 14,01%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2021 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych.

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

NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA.

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 32 do 34.

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

W III kwartale 2021 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

Emitent jest stroną umowy, na mocy której jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną przez Emitenta powierzchnię biurową, kwota gwarancji wynosi 51.201,27 Euro (pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście jeden Euro 27/00). Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. – podmiot wynajmujący powierzchnię biurową Emitentowi. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel wystawiony przez Emitenta.

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

W ocenie Emitenta w okresie III kwartału 2021 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

a) pozyskanie zewnętrznego inwestora dla projektu „Roma Tower", wniesienie znaczących środków finansowych do projektu , 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.

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

Po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe miało miejsce jedno istotne zdarzenie, co do którego przewiduje się, iż w sposób znaczący wpłynie ono na przyszłe wyniki finansowe Emitenta: zawarcie umowy inwestycyjnej w projekcie „Roma Tower", które opisano poniżej.

W dniu 10 listopada 2021 roku spółki współkontrolowane przez Emitenta: PW sp. z o.o., PW sp. z o.o. RT sp. j. (dalej: „Nowa Sp."), PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „PW", w której Grupa Emitenta posiada udział 44,99%) oraz spółka zależna od Emitenta Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7"), a także podmioty z grupy kapitałowej Liebrecht&WooD (dalej: „Inwestor") oraz fundacja Pro Bonum, powołana przez Stronę Kościelną zawarły Umowę Inwestycyjną dotyczącą projektu „Roma Tower" (dalej: „Umowa Inwestycyjna").
Przedmiotem Umowy Inwestycyjnej jest ustalenie wzajemnych praw i obowiązków dotyczących wspólnej realizacji projektu deweloperskiego „Roma Tower" – dalej: „Projekt". Przyjęte w Umowie Inwestycyjnej najistotniejsze zasady realizacji Projektu są następujące:

a) Projekt będzie realizowany przez Nową Sp., jako nową spółkę celową, do której wnoszone będą wkłady wspólników - stron Umowy Inwestycyjnej;
b) PW wniesie do Nowej Sp. nieruchomość inwestycyjną, składającą się z działek położonych między ulicami Emilii Plater, Nowogrodzką i Św. Barbary w Warszawie (dotychczasowa nieruchomość projektu „Roma Tower") oraz przeniesie na Nową Sp. dotychczas poczynione na projekt nakłady. Ponadto podmioty z Grupy Emitenta, w toku trwania Projektu i etapami, świadczyć będą na rzecz Nowej Sp. szereg usług z zakresu: prac projektowych, prac project management, zarządzania finansowego, commercial/tenant management i innych, które rozliczone zostaną w przeważającej części w formie wkładu do Nowej Sp.
c) Łącznie, cały wkład PW oraz podmiotów z Grupy Emitenta wyniesie (wartość przyjęta w Umowie Inwestycyjnej w całym okresie realizacji Projektu) ok. 261,2 mln zł, a ponadto podmioty z Grupy Emitenta mają uzyskać dodatkowo wynagrodzenie z Projektu w kwocie co najmniej 8 mln zł. Umowa Inwestycyjna przewiduje także korektę wartości nieruchomości projektowej w zależności od wskaźników dotyczących powierzchni użytkowej/najmu;
d) do Nowej Sp. przystąpi Inwestor wnosząc do Nowej Sp., stopniowo (w etapach) łącznie wkład pieniężny w kwocie ok. 207,3 mln zł;
e) wnoszeniu wkładów pieniężnych do Nowej Sp. przez Inwestora towarzyszyć będzie częściowe wycofanie wkładu do PW w łącznej wysokości, w całym okresie trwania projektu, ok. 108,6 mln zł (przejściowo, w początkowym okresie wnoszenia wkładów, wycofanie środków pieniężnych może mieć także formę pożyczek, które następnie zaliczone zostaną na poczet wycofania wkładu), co wiązać się będzie z przepływami pieniężnymi do dotychczasowych wspólników PW (w tym do Grupy Emitenta, posiadającej 44,99%-owy udział w PW);
f) docelowa struktura kapitałowa w Projekcie (po ukończeniu wnoszenia i wycofywania wszystkich wkładów wszystkich wspólników) kształtować się będzie następująco: 57,59% - Inwestor; 23,32% - Strona kościelna; 19,08% spółka zależna BBI Development S.A.;
g) Umowa Inwestycyjna dopuszcza możliwość realizacji projektu w formie inwestycji mieszkaniowej lub biurowej.

Strony Umowy Inwestycyjnej postanowiły, że szereg niezbędnych porozumień i umów, wymaganych w realizacji Projektu zostanie dokonanych w tzw. okresie przejściowym, co do którego strony założyły, że zakończy się w grudniu 2021 r.

Realizacja Umowy Inwestycyjnej (w ogólności, jak i jej poszczególnych etapów) uzależniona jest od spełnienia się szeregu warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych).Umowa Inwestycyjna przewiduje, że w ściśle określonych przypadkach niepowodzenia w realizacji Projektu, Strony mogą dokonać sprzedaży Projektu lub rozliczenia wkładu Inwestora.

Jednocześnie w dniu 10 listopada 2021 roku Rada Nadzorcza Emitenta wyraziła zgodę na zawarcie Umowy Inwestycyjnej, jak również na wykonanie tej Umowy Inwestycyjnej, w tym na przyszłe rozporządzenie nieruchomością projektu „Roma Tower”.

Warszawa, 26 listopada 2021 roku

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.11.26 18:39:43 CET

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.11.26 18:00:35 CET

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.11.26 18:27:48 CET

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.11.26 17:58:24 CET

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu