



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2021 r. – 31.03.2021 r.**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

Do przeliczenia wybranych danych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

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

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

na dzień 31 marca 2021 r.: **4,6603 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2020 r.: **4,6148 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- Działalność holdingów finansowych- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych- Pozostała finansowa działalność usługowa- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Spółka dominująca BBI Development SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2020 R.:

Zarząd:	
Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Jednostki Dominującej:

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- 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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 31.05.2021 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	994.119	9,76	994.119	9,76
Nationale-Nederlanden OFE	1.000.000	9,81	1.000.000	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	657.149	6,45

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2021	31.12.2020
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności (*)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera również elementy śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta, w szczególności:

- śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
- śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- wybrane informacje objaśniające

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 maja 2021 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	11 492	48 544
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 872	46 309
Przychody ze świadczonych usług	8 620	2 235
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-9 007	-40 492
Wartość sprzedanych wyrobów	-2 169	-39 242
Koszt sprzedanych usług	-6 838	-1 250
Wynik brutto na sprzedaży	2 485	8 052
Koszty sprzedaży	-91	-347
Koszty ogólnego zarządu	-2 952	-2 997
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	915	-2 560
Pozostałe przychody operacyjne	393	26
Pozostałe koszty operacyjne	-41	-566
Wynik na działalności operacyjnej	709	1 608
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	203	382
Przychody finansowe	462	2 316
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4	-14
Koszty finansowe	-2 504	-1 671
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 134	2 621
Podatek dochodowy	-252	-376
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 386	2 245
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-1 386	2 245
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-1 386	2 245
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,14	0,22
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,14	0,22
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,14	0,22
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,14	0,22
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-1 386	2 245
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-1 386	2 245

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	1 346	1 128
Przychody ze sprzedaży usług	1 346	1 128
Koszt własny sprzedaży	-543	-205
Wynik brutto na sprzedaży	803	923
Koszty sprzedaży	-3	-14
Koszty ogólnego zarządu	-1 530	-1 641
Pozostałe przychody operacyjne	383	1
Pozostałe koszty operacyjne	-20	-45
Wynik na działalności operacyjnej	-367	-776
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	176	205
Przychody finansowe	0	1
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-41	-547
Koszty finansowe	-2 742	-2 549
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 974	-3 666
Podatek dochodowy	-180	263
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 154	-3 403
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-3 154	-3 403
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,31	-0,34
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-3 154	-3 403
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-3 154	-3 403

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Trzy miesiące zakończone 31.03.2020 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	50 946	0	25 883	5 831	0	37 039	119 699
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 946	0	25 883	5 831	0	37 039	119 699
Podział zysku netto					37 039	-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-3 154	-3 154
Kapitał własny na dzień 31.03.2021 r.	50 946	0	25 883	5 831	37 039	-3 154	116 545
Trzy miesiące zakończone 31.03.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 946	38 712	52 901	5 831	0	-65 729	82 661
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto					-65 729	65 729	0
Suma dochodów całkowitych						-3 403	-3 403
Kapitał własny na dzień 31.03.2020 r.	50 946	38 712	52 901	5 831	-65 729	-3 403	79 258

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2021 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2020.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2021 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021.

Standardy zastosowane po raz pierwszy:

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

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

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

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

- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”**

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

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

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

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

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

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2021 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31 marca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie 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.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2021 - 31.03.2021r.

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

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

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Powyższa tabela zawiera również informacje na zmiany wartości niematerialnych i prawnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

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

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2021-03-31	2020-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	182	182

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

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

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

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

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

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

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

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

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

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2021-03-31	2020-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	54 723	53 125
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11 594	13 196
Razem	66 317	66 321

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

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

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

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

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2021 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	180	179	0	1	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	180	179	0	1	0	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	3 534	2 340	1 053	4	0	0	137
odpisy aktualizujące	137	0	0	0	0	0	137
należności netto	3 397	2 340	1 053	4	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	3 714	2 519	1 053	5	0	0	137
odpisy aktualizujące	137	0	0	0	0	0	137
należności netto	3 577	2 519	1 053	5	0	0	0

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2021 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane							
należności brutto	797	781	3	2	2	4	5
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	797	781	3	2	2	4	5
Jednostki pozostałe							
należności brutto	982	977	1	4	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	982	977	1	4	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	1 779	1 758	4	6	2	4	5
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	1 779	1 758	4	6	2	4	5

10. Odroczonego podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2021				503
Utworzenie rezerwy				6
Koszty wypłaconych świadczeń				274
Rozwiązanie rezerwy				27
Stan na 31.03.2021, w tym:	0	0	0	208
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				208

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

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

Zmiana stanu pozostałych rezerw

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

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

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

W okresie od 1 lipca 2019 do 31 marca 2021 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2021 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

(*) W skład segmentu „Koneser” wchodzi zarówno spółka konsolidowana metodą praw własności jak i spółka konsolidowana metodą pełną, stąd też prezentacja obejmuje zarówno udział w wyniku spółek stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

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

W celu zachowania ciągłości został zaprezentowany osobno również segment „Centrum Marszałkowska”, który na dzień 31.03.2021 nie spełnia kryterium 10% przychodów przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, ale był prezentowany w ostatnim okresie sprawozdawczym

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Rodzaj emisji/seria	2021-03-31	2020-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	14 446	0
Obligacje 3-letnie	27 223	68 842
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	41 669	68 842
- długoterminowe	26 330	27 000
- krótkoterminowe	15 339	41 842

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2021 r.

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2021

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2021

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

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 135 993
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 135 993	10 135 993

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 387	2 245
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	0,22
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,14	0,22
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi 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	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	173	164	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	142	0	0	0	0	0	176	2	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A												
PW Sp. z o.o. Sp. k.	3 360	0	0	0	22	135	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.												
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	10	3	0	0	0	0	0	0

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	24	0	0	0	0	0	30	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	2	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	195	307	0	0	0	0	234	367	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	83	89	0	0	3	0	101	103	1	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	34	106	1	0	0	41	40	66	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	33	34	45	0	0	0	15	14	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	4	9	0	0	0	0	4	5	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	n/d	210	n/d	0	n/d	0	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	2	2	0	0	0	0	13	11	12	10	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	149	15	0	0	0	0	178	217	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	4	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	173	164	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	142	0	0	0	0	0	176	2	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łąńsk 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.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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 DNIE

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. UJAWNIEŃ PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	2 872	46 309
Przychody ze świadczenia usług	8 620	2 235
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	1 143	854
SUMA przychodów ze sprzedaży	11 492	48 544

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

2. Prezentacja przychodów finansowych

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2021 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego. Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2020 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2021, nie uległo istotnym zmianom.

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 31 maja 2021 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski