



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2022 r. – 31.03.2022 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 2022 roku do 31 marca 2022 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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	01.01.2022 - 31.03.2022		01.01.2021 - 31.03.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	1 169	252	11 492	2 514
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	123	26	915	200
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 999	-430	709	155
Zysk (strata) brutto	-1 132	-244	-1 134	-248
Zysk (strata) netto	-1 884	-405	-1 386	-303
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,19	-0,04	-0,14	-0,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 706	367	-2 542	-556
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 499	753	909	199
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 183	-1 546	-12 688	-2 775
Przepływy pieniężne netto razem	-1 971	-424	-14 396	-3 149

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.03.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	202 347	43 492	207 270	45 065
Zobowiązania razem	78 542	16 882	81 581	17 737
w tym zobowiązania krótkoterminowej rezerwy	72 970	15 684	49 448	10 751
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	123 804	26 610	125 688	27 327
Kapitał zakładowy	50 946	10 950	50 946	11 077
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	12,21	2,63	12,40	2,70

(*) 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. 01.01.2022 – 31.03.2022: **4,6472 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2021 – 31.03.2021: **4,5721 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2022 r.: **4,6525 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2021 r.: **4,5994 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 2022 roku do 31 marca 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 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 31.03.2022 R.:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2022 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. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.05.2022 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Nationale-Nederlanden OFE	1 004	9,85%	1 004	9,85%
Krzysztof Tyszkiewicz	970	9,52%	970	9,52%
Rafał Szczepański	969	9,51%	969	9,51%
Michał Skotnicki	951	9,33%	951	9,33%

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2022	31.12.2021
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%
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	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 2022 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 30 maja 2022 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	1 169	11 492
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11	2 872
Przychody ze świadczonych usług	1 158	8 620
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-703	-9 007
Wartość sprzedanych wyrobów	-9	-2 169
Koszt sprzedanych usług	-694	-6 838
Wynik brutto na sprzedaży	466	2 485
Koszty sprzedaży	-25	-91
Koszty ogólnego zarządu	-3 075	-2 952
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	123	915
Pozostałe przychody operacyjne	513	393
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-41
Wynik na działalności operacyjnej	-1 999	709
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 961	203
Przychody finansowe	621	462
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-21	-4
Koszty finansowe	-1 694	-2 504
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 132	-1 134
Podatek dochodowy	-752	-252
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 884	-1 386
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-1 884	-1 386
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-1 884	-1 386
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,19	-0,14
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 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-1 884	-1 386
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-1 884	-1 386

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2022-03-31	2021-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	140 157	140 750
Rzeczowe aktywa trwałe	2 781	3 000
Wartości niematerialne	430	464
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	106 001	105 878
Pozostałe aktywa finansowe	5 120	5 319
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 668	1 932
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	62 190	66 520
Zapasy	4 407	3 559
Należności handlowe	995	2 649
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	222	110
Pozostałe należności	1 501	1 358
Pozostałe aktywa finansowe	48 583	50 863
Rozliczenia międzyokresowe	844	372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 638	7 609
AKTYWA RAZEM	202 347	207 270

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	2022-03-31	2021-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	123 805	125 689
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	123 804	125 688
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	72 858	74 742
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	-1 884	-6 421
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	1	1
Zobowiązania długoterminowe	5 572	32 133
Kredyty i pożyczki	125	150
Obligacje - długoterminowa część	0	26 730
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	2 005	2 187
Inne zobowiązania długoterminowe	26	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 416	3 040
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	70 540	46 113
Kredyty i pożyczki	22 911	26 411
Obligacje - krótkoterminowa część	40 734	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	833	801
Zobowiązania handlowe	1 439	1 242
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	4 623	1 598
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	2 430	3 335
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	298	298
Pozostałe rezerwy	2 132	3 037
PASYWA RAZEM	202 347	207 270

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022						
Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	50 946	0	74 742	125 688	1	125 689
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 946	0	74 742	125 688	1	125 689
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0		0
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 884	-1 884		-1 884
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	50 946	0	72 858	123 804	1	123 805
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
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-1 558	-765
Udzielone pożyczki	0	-1 188
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	4 522	40
Przepływy związane z VAT	-155	-3 019
Otrzymane należności	2 720	7 186
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 076	-1 263
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-2 526	-3 533
Gotówka z działalności operacyjnej	1 927	-2 542
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-221	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 706	-2 542
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	3 499	954
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	-19
Zakup wartości niematerialnych i prawnych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	-26
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 499	909
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	11 150	15 701
Emisja dłużnych papierów wartościowych	13 500	14 330
Spląty kredytów i pożyczek	-14 391	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-40 300
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-184	-124
Odsetki	-2 248	-2 123
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-10	-172
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 183	-12 688
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-1 978	-14 321
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	-75
E. Przepływy pieniężne netto	-1 971	-14 396
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 609	18 523
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 638	4 127

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	878	1 346
Przychody ze sprzedaży usług	878	1 346
Koszt własny sprzedaży	-154	-543
Wynik brutto na sprzedaży	724	803
Koszty sprzedaży	0	-3
Koszty ogólnego zarządu	-1 636	-1 530
Pozostałe przychody operacyjne	1	383
Pozostałe koszty operacyjne	0	-20
Wynik na działalności operacyjnej	-911	-367
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 955	176
Przychody finansowe	309	0
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-41
Koszty finansowe	-1 739	-2 742
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-386	-2 974
Podatek dochodowy	-489	-180
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-875	-3 154
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-875	-3 154
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,31
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 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-875	-3 154
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-875	-3 154

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 31.03.2022 r.	stan na 31.12.2021
	niebadane	
Aktywa trwałe	134 209	134 000
Rzeczowe aktywa trwałe	1 397	1 485
Wartości niematerialne	374	378
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	127 178	126 678
Pozostałe aktywa finansowe	5 078	5 277
Aktywa obrotowe	54 864	59 695
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 133	1 607
Pozostałe należności	626	891
Pozostałe aktywa finansowe	48 458	50 714
Rozliczenia międzyokresowe	876	675
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 771	5 808
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	189 073	193 695

PASywa	stan na 31.03.2022 r.	stan na 31.12.2021
	niebadane	
Kapitał własny	110 312	111 187
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	62 922
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	-8 512	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-875	-8 512
Zobowiązanie długoterminowe	3 841	30 180
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	26 730
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	1 276	1 374
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 565	2 076
Zobowiązania krótkoterminowe	74 920	52 328
Kredyty i pożyczki	28 940	30 931
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	40 734	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	445	414
Zobowiązania handlowe	608	370
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	3 979	4 371
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	113	80
PASYWA RAZEM	189 073	193 695

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	50 946	0	62 922	5 831	0	-8 512	111 187
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 946	0	62 922	5 831	0	-8 512	111 187
Podział zysku netto					-8 512	8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-875	-875
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	50 946	0	62 922	5 831	-8 512	-875	110 312
Trzy miesiące zakończone 31.03.2021 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
Kapitał własny po korektach	50 946	0	25 883	5 831	0	37 039	119 699
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-624	-709
Otrzymane należności	1 554	2 109
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	14
Udzielone pożyczki	0	-1 188
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 495	685
Rozrachunki z tyt. VAT	-127	-180
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-143	-52
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-288	-238
Pozostałe przepływy	-773	-1 042
Gotówka z działalności operacyjnej	4 094	-601
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 094	-601
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	5 969
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	5 969
Wydatki	493	250
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	45
Wydatki na aktywa finansowe	493	205
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-493	5 719
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	28 500	35 031
Kredyty i pożyczki	15 000	19 701
Emisja dłużnych papierów wartościowych	13 500	14 330
Inne wpływy finansowe	0	1 000
Wydatki	34 138	44 110
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Spląty kredytów i pożyczek	16 887	1 514
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Płatność z tyt. leasingu	86	0
Odsetki	2 155	2 124
Inne wydatki finansowe	10	172
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 638	-9 079
D. Przepływy pieniężne netto razem	-2 037	-3 961
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 037	-3 961
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	-75
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 808	5 851
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 771	1 890

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022 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 2021.

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 2021 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2022 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 2022 lub później:

- a) Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
 - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
 - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
 - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
 - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.
- b) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.
- c) Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.
- d) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

W ocenie Emitenta powyższe zmiany nie będą miały wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki oraz Grupy.

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 2022 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 2021 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 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 ujmują 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. – 31.03.2022 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 01.01.2022 - 31.03.2022r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	0	5 653	641	288	1 324	0	7 906
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2022	0	5 653	641	288	1 324	0	7 906
Umorzenie na dzień 01.01.2022	0	2 738	576	288	1 304	0	4 906
Zwiększenia, z tytułu:	0	207	11	0	1	0	219
- amortyzacji		207	11	0	1		219
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.03.2022	0	2 945	587	288	1 305	0	5 125
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022							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 31.03.2022	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022	0	2 708	54	0	19	0	2 781

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 – 31.03.2022 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. – 31.03.2022 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 01.01.2022 - 31.03.2022 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022		55	0	1 855	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- nabycia					0
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2022	0	55	0	1 855	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2022		15	0	1 431	1 446
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	34	34
- amortyzacji		0	0	34	34
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 31.03.2022	0	15	0	1 465	1 480
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022					0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2022	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022	0	40	0	390	430

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 01.01.2022 - 31.03.2022 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. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
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	2022-03-31	2021-12-31
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	2022-03-31	2021-12-31
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. – 31.03.2022 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 31.12.2021	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 037	541	0	94 578
PW Sp. z o.o. Sp.k.	44,99%	11 841	-418	0	11 423
Razem	n/d	105 878	123	0	106 001

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-03-31	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji / objęcia wkładów	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5 078	5 277
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	5 120	5 319

Inwestycje krótkoterminowe	2022-03-31	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 583	50 863
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	48 583	50 863

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2022-03-31	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	52 316	54 592
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 733	3 729
Suma netto udzielonych pożyczek	48 583	50 863
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	48 583	50 863

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022		48 583				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 841	25 134	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąńsk Sp. z o.o.	73	144	WiBOR6M + marża	8,84%	2022-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2021		50 863				
Serenus Sp. z o.o.	10 715	25 964	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 675	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąńsk Sp. z o.o.	100	169	WiBOR6M + marża	7,78%	2022-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń

Serenus Sp z o.o. był 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 umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Emitent (i w konsekwencji Grupa) nie zwiększył utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-03-31	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- 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	5 078	5 277
Razem	5 078	5 277

Inwestycje krótkoterminowe	2022-03-31	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 458	50 714
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	48 458	50 714

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2022-03-31	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	117 940	120 196
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 482	69 482
Suma netto udzielonych pożyczek	48 458	50 714
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	48 458	50 714

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2022		48 458				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 841	25 134	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	19	8,00%	8,00%	2022-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2021		50 714				
Serenus Sp. z o.o.	10 715	25 965	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 675	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	19	8,00%	8,00%	2022-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	brak

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	4 398	3 541
Produkty gotowe	21	41
Zapasy brutto	4 419	3 582
Odpis aktualizujący stan zapasów	12	23
Zapasy netto	4 407	3 559

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2022 roku		0	23		23
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0	11	0	11
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi			0		0
- wykorzystanie odpisów			11		11
Stan na dzień 31.03.2022 roku	0	0	12	0	12

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Należności krótkoterminowe	995	2 649
- od jednostek powiązanych	204	1 440
- od pozostałych jednostek	791	1 209
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	200	187
Należności krótkoterminowe brutto	1 195	2 836

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 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 31.03.2022 r.	0
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.	187
Zwiększenia, w tym:	17
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	17
Zmniejszenia w tym:	4
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	4
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2022 r.	200
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2022 r.	200

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2022 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	204	203	1	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	204	203	1	0	0	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	991	590	5	1	1	261	133
odpisy aktualizujące	200	2	0	0	0	65	133
należności netto	791	588	5	1	1	196	0
Ogółem							
należności brutto	1 195	793	6	1	1	261	133
odpisy aktualizujące	200	2	0	0	0	65	133
należności netto	995	791	6	1	1	196	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zmodyfikowała wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2022 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	854	691	33	116	0	2	12
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	854	691	33	116	0	2	12
Jednostki pozostałe							
należności brutto	279	272	5	1	1	0	0
odpisy aktualizujące	0						
należności netto	279	272	5	1	1	0	0
Ogółem							
należności brutto	1 133	963	38	117	1	2	12
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	1 133	963	38	117	1	2	12

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na nieściągalne należności.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

10. Odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2021-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2022-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	298	0	0	298
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 080	886	-1 451	515
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 211	338	-693	856
Pozostałe rezerwy	1 582	53	-524	1 111
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	10 171	1 277	-2 668	8 780
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 932	243	-507	1 668

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2021-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2022-03-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	16 001	1 979	0	17 980
Suma dodatnich różnic przejściowych	16 001	1 979	0	17 980
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 040	376	0	3 416

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 668	1 932
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 416	3 040
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-1 748	-1 108

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2022-03-31	2021-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	298	298
Razem, w tym:	298	298
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	298	298

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 01.01.2022				298
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 31.03.2022, w tym:	0	0	0	298
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				298

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2022-03-31	2021-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	652	750
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	1	522
Inne rezerwy	1 479	1 765
Razem, w tym:	2 132	3 037
- długoterminowe	652	750
- krótkoterminowe	1 480	2 287

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na roszczenia podwykonawców	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2022	750	522	1 765	3 037
Wykorzystane	98	21	286	405
Rozwiązane	0	500	0	500
Stan na 31.03.2022, w tym:	652	1	1 479	2 132
- długoterminowe	652	0	0	652
- krótkoterminowe	0	1	1 479	1 480

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 niewynajętą powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

W okresie od 1 lipca 2019 do 31 marca 2022 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2022 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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 31.03.2022							Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower	Koneser (*)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	418	267	13	278	976
	Sprzedaż między segmentami	0	0	1 233	611	78	-1 729	193
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-418	541	0	0	0	0	123
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		288	0	11	2 264	9	10	2 582
Zysk/ (strata) segmentu		-1 799	-106	427	-875	-416	884	-1 884
Aktywa ogółem		35 853	4 904	5 572	189 073	80 020	-113 074	202 347
Aktywa segmentu		35 853	4 904	5 572	189 073	80 020	-113 074	202 347
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		15 327	1 132	882	78 761	75 223	-92 784	78 542
Zobowiązania segmentu		15 327	1 132	882	78 761	75 223	-92 784	78 542
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 zarówno udział w wyniku spółek stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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	2022-03-31	2021-12-31
Obligacje 1-letnie	13 659	0
Obligacje 2-letnie	14 716	14 947
Obligacje 3-letnie	12 359	27 844
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	40 734	42 791
- długoterminowe	0	26 730
- krótkoterminowe	40 734	16 061

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2022 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020; BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	7,88%	12 359
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021; BBI Development S.A.	14 330	2021-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	9,91%	14 716
Obligacje 1-letnie, emisja z lutego 2022; BBI Development S.A.	13 500	2022-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	11,85%	13 659
				Razem		40 734

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 31.03.2022

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.	10 580	11 429	9,74%	2022-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 150	11 369	9,32%	2022-12-31	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
BNP Paribas Leasing S.A.	238	238	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	21 968	23 036			

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2022

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.	10 580	11 429	9,74%	2022-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 650	15 107	10,00%	2022-12-31	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
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	76	8,25%	(*)	brak
RAZEM	25 230	28 940			

(*) 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	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
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	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 884	-1 386
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,19	-0,14
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,19	-0,14
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. – 31.03.2022 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 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	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	174	173	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	164	142	0	0	0	0	201	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	3	5	1	1	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.j.	0	0	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.	0	3 360	0	0	0	22	0	1 237	0	0	3 599 (*)	100
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.												
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi 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. – 31.03.2022 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 2022

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 2022 roku.

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
01.01.2022 – 31.03.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Prace projektowe dla lok. usługowego U2A w bud. E3 przy Pl.Konesera 6 w Warszawie	30.750,00 zł brutto (25.000 zł)
01.01.2022 – 31.03.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	178.205,16 zł brutto (144.882,24 zł)
01.01.2022 – 31.03.2022	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	16.208,15 zł brutto (13.177,36 zł)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
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	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	24	24	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	2	2	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	17	195	0	0	0	0	15	65	0	0	2 905	3 180
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	252	83	0	0	0	3	301	297	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	1	34	0	1	0	0	1	3	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	31	33	0	45	0	0	53	15	40	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	4	4	0	0	0	0	7	3	5	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	2	0	0	0	0	14	18	14	18	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	108	149	0	0	0	0	226	277	99	149	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	4	3	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.j.	0	0	0	0	174	173	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	164	142	0	0	0	0	201	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	3	5	1	1	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.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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: 62.187 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XV. UJAWNIEŃ PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	11	2 872
Przychody ze świadczenia usług	1 158	8 620
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	493	1 143
SUMA przychodów ze sprzedaży	1 169	11 492

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Stan na początek okresu	0	460
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	-460
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	278	517
Stan na koniec okresu	278	517

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 961	203
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	310	462
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	311	0
Razem	2 582	665

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 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
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	5 120	5 319	5 120	5 319	
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	5 078	5 277	5 078	5 277	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	54 221	58 472	54 221	58 472	
- pożyczki udzielone	48 583	50 863	48 583	50 863	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 638	7 609	5 642	7 613	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	66 608	72 340	63 770	69 352	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	125	150	125	150	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	22 911	26 411	22 911	26 411	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	26 730	0	26 730	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 734	16 061	40 734	16 061	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	2 838	2 988			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	26	26	26	26	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	26	26	26	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 063	2 840	6 063	2 840	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 2022.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 r.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

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 2021 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2022, nie uległo istotnym zmianom.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI
Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 szczególowej prezentacji.

Warszawa, dnia 30 maja 2022 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski