



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2023 r. – 30.09.2023 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 2023 roku do 30 września 2023 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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	01.01.2023 - 30.09.2023		01.01.2022 - 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	19 510	4 262	13 370	2 852
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	43 512	9 506	762	163
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	34 247	7 482	405	86
Zysk (strata) brutto	29 549	6 456	-3 060	-653
Zysk (strata) netto	29 051	6 347	-4 974	-1 061
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 077	10 077	10 118	10 118
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	2,88	0,63	-0,49	-0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-14 797	-3 233	3 653	779
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 705	4 960	10 074	2 149
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 759	-2 569	-10 160	-2 167
Przepływy pieniężne netto razem	-3 888	-849	3 554	758

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	250 095	53 951	205 585	43 836
Zobowiązania razem	105 106	22 674	89 430	19 069
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	30 063	6 485	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	144 988	31 277	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	10 930	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 060	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	14,41	3,11	11,49	2,45

(*) 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. 01.01.2023 – 30.09.2023: **4,5773 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2022 – 30.09.2022: **4,6880 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2023 r.: **4,6356 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2022 r.: **4,6899 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 2023 roku do 30 września 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2023 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 30 września 2023 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej
Leszek Nowina-Witkowski	- Członek Rady Nadzorczej

V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

(*) w dniu 29 marca 2023 p. Artur Lebedziński został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej

w dniu 27 czerwca 2023 p. Leszek Nowina-Witkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej, z mocą od 1 lipca 2023

Poza powyżej opisanymi - w prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 28.11.2023 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	3 612	35,64%	3 612	35,64%
Nationale-Nederlanden OFE	1 004	9,90%	1 004	9,90%

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzi Jednostka Dominująca oraz wykazane w tabeli poniżej jednostki zależne.

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2023	31.12.2022
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	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%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	n/d

W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2023	31.12.2022
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. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	30,38%	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%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	84,9%	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 2023 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 28 listopada 2023 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	19 510	13 370
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Przychody ze świadczonych usług	19 510	13 349
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-6 861	-5 103
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-18
Koszt sprzedanych usług	-6 861	-5 085
Wynik brutto na sprzedaży	12 649	8 267
Koszty sprzedaży	-76	-76
Koszty ogólnego zarządu	-9 238	-9 404
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	43 512	762
Pozostałe przychody operacyjne	270	1 466
Pozostałe koszty operacyjne	-12 870	-610
Wynik na działalności operacyjnej	34 247	405
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 299	2 334
Przychody finansowe	831	1 785
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-58	-107
Koszty finansowe	-7 770	-7 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	29 549	-3 060
Podatek dochodowy	-498	-1 914
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 051	-4 974
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	29 051	-4 974
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	29 051	-4 974
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,88	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	2,88	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,88	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	2,88	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	29 051	-4 974
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	29 051	-4 974

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	3 538	9 505
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 538	9 505
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-1 547	-3 190
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-1 547	-3 190
Wynik brutto na sprzedaży	1 991	6 315
Koszty sprzedaży	-25	-25
Koszty ogólnego zarządu	-2 670	-3 103
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	32 790	-1 343
Pozostałe przychody operacyjne	-24	953
Pozostałe koszty operacyjne	-12 218	0
Wynik na działalności operacyjnej	19 844	2 797
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 319	190
Przychody finansowe	809	858
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-58	-4
Koszty finansowe	-2 065	-2 014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 849	1 827
Podatek dochodowy	740	-1 365
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 589	462
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	20 589	462
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	20 589	462
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,04	0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	2,04	0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,04	0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	2,04	0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	20 589	462
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	20 589	462

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2023-09-30	2022-12-31
	niebadany	
Aktywa trwałe	203 474	161 849
Rzeczowe aktywa trwałe	1 514	2 139
Wartości niematerialne	240	333
Wartość firmy	11 318	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	162 165	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	26 290	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 765	2 093
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	46 621	43 736
Zapasy	2 984	2 424
Należności handlowe	3 423	3 922
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	169
Pozostałe należności	1 390	1 048
Pozostałe aktywa finansowe	30 397	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	1 090	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 337	11 225
AKTYWA RAZEM	250 095	205 585

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	2023-09-30	2022-12-31
	niebadany	
Kapitały własne	144 989	116 155
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	144 988	116 154
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	94 320	65 486
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	29 051	-9 401
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	1	1
Zobowiązania długoterminowe	75 043	5 297
Kredyty i pożyczki	802	375
Obligacje - długoterminowa część	36 931	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	834	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	18 463	21
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 293	3 522
Pozostałe rezerwy	15 720	0
Zobowiązania krótkoterminowe	29 391	82 937
Kredyty i pożyczki	24 092	23 677
Obligacje - krótkoterminowa część	565	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	742	852
Zobowiązania handlowe	1 745	1 543
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	83	73
Pozostałe zobowiązania	2 164	14 616
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	672	1 196
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	294	101
Pozostałe rezerwy	378	1 095
PASYWA RAZEM	250 095	205 585

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023						
Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	50 668	0	65 486	116 154	1	116 155
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	65 486	116 154	1	116 155
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-217	-217		-217
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			29 051	29 051		29 051
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	50 668	0	94 320	144 988	1	144 989
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2022						
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			-88	-88		-88
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 974	-4 974		-4 974
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	50 946	0	69 680	120 626	1	120 627

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 533	-3 247
Udzielone pożyczki	-12 127	0
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	7 688	4 562
Przepływy związane z VAT	-1 119	655
Otrzymane należności	12 944	14 037
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 662	-2 611
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-13 026	-9 361
Gotówka z działalności operacyjnej	-13 835	4 035
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-962	-382
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-14 797	3 653
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	4 729	10 074
Inne wpływy inwestycyjne	29 830	0
Wydatki na aktywa finansowe	-11 851	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 705	10 074
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	464	11 257
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-217	-88
Splaty kredytów i pożyczek	0	-14 391
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-665	-653
Odsetki	-7 847	-4 487
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-664	-298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 759	-10 160
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-3 851	3 567
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	-13
E. Przepływy pieniężne netto	-3 888	3 554
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 225	7 609
G. Środki pieniężne na koniec okresu	7 337	11 163

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	5 433	2 915
Przychody ze sprzedaży usług	5 433	2 915
Koszt własny sprzedaży	-377	-450
Wynik brutto na sprzedaży	5 056	2 465
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-3 755	-4 233
Pozostałe przychody operacyjne	1	4
Pozostałe koszty operacyjne	-160	-600
Wynik na działalności operacyjnej	1 142	-2 364
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 554	2 319
Przychody finansowe	4 776	863
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	2 855	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-20 931	-7 313
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-10 604	-6 495
Podatek dochodowy	1 012	-400
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-9 592	-6 895
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-9 592	-6 895
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-9 592	-6 895
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-9 592	-6 895

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	3 103	982
Przychody ze sprzedaży usług	3 103	982
Koszt własny sprzedaży	-84	-138
Wynik brutto na sprzedaży	3 019	844
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-1 152	-1 163
Pozostałe przychody operacyjne	0	1
Pozostałe koszty operacyjne	-158	0
Wynik na działalności operacyjnej	1 709	-318
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	950	187
Przychody finansowe	1 807	477
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-13 388	-1 847
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 922	-1 501
Podatek dochodowy	1 129	-105
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-7 793	-1 606
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-7 793	-1 606
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	-7 793	-1 606
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-7 793	-1 606

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Aktywa trwałe	131 636	147 501
Rzeczowe aktywa trwałe	883	1 146
Wartości niematerialne	355	365
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 954	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	26 262	25 928
Aktywa obrotowe	27 491	32 859
Zapasy	0	0
Należności handlowe	789	971
Pozostałe należności	985	842
Pozostałe aktywa finansowe	23 840	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	810	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 067	6 238
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	159 127	180 360

PASYWA	stan na 30.09.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Kapitał własny	93 437	103 246
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-339	-122
Pozostałe kapitały zapasowe	46 880	54 688
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-9 592	-7 808
Zobowiązanie długoterminowe	38 738	3 059
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	36 931	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	697	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 110	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe	26 952	74 055
Kredyty i pożyczki	24 464	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	565	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	345	464
Zobowiązania handlowe	231	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 180	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	101
Pozostałe rezerwy	73	670
PASYWA RAZEM	159 127	180 360

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	50 668	0	54 688	5 698	0	-7 808	103 246
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	54 688	5 698	0	-7 808	103 246
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-217			-217
Podział zysku netto			-7 808		0	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-9 592	-9 592
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 592	93 437
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2022 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
Kapitał własny po korektach	50 946	0	62 922	5 831	0	-8 512	111 187
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-88			-88
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-6 895	-6 895
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	50 946	0	54 410	5 743	0	-6 895	104 204

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 139	-1 379
Otrzymane należności	6 858	4 739
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-185	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1 320	4 495
Rozrachunki z tyt. VAT	-512	-127
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-553	-398
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-556	-955
Pozostałe przepływy	-2 738	-1 930
Gotówka z działalności operacyjnej	2 495	4 445
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 495	4 445
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	21 517	2 300
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	3 444	2 300
Inne wpływy inwestycyjne	18 073	0
Wydatki	13 285	1 456
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	13 285	1 456
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 232	844
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	38 750	28 500
Kredyty i pożyczki	1 750	15 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	54 648	38 759
Nabycie udziałów (akcji) własnych	217	88
Spląty kredytów i pożyczek	6 700	18 187
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatność z tyt. leasingu	338	308
Odsetki	6 899	4 878
Inne wydatki finansowe	664	298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 898	-10 259
D. Przepływy pieniężne netto razem	-5 171	-4 970
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-5 171	-4 970
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-32	-13
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 238	5 808
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 067	838

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 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 2022.

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 2022 roku, opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023 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 2023 lub później:

- a) MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4.

- b) Zmiany w MSR 1 – Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości i MSR 8 – Definicja wartości szacunkowych

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 12 lutego 2021 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Celem tych zmian jest położenie większego nacisku na ujawnianie istotnych zasad rachunkowości oraz doprecyzowanie charakteru różnic pomiędzy zmianami wartości szacunkowych a zmianami zasad (polityki) rachunkowości.

- c) Zmiana w MSR 12 Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

- d) Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – dane porównawcze.

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami

W ocenie Jednostki Dominującej powyższe zmiany nie będą miały istotnego 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 2023 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 2022 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 września 2023 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 września. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu 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 odroczone 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. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	0	5 653	653	288	1 322	0	7 916
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	19	0	20	0	39
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			19		20		39
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	24	0	0	24
- zbycia				24			24
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2023	0	5 653	672	264	1 342	0	7 931
Umorzenie na dzień 01.01.2023	0	3 563	620	288	1 306	0	5 777
Zwiększenia, z tytułu:	0	618	39	0	7	0	664
- amortyzacji		618	34	0	5		657
- objęcia konsolidacją nowych jednostek			5		2		7
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	24	0	0	24
- sprzedaży				24			24
Umorzenie na dzień 30.09.2023	0	4 181	659	264	1 313	0	6 417
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2023	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023	0	1 472	13	0	29	0	1 514

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2023 – 30.09.2023 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. – 30.09.2023 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 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023		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 30.09.2023	0	55	0	1 855	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2023		15	0	1 562	1 577
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	93	93
- amortyzacji		0	0	93	93
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2023	0	15	0	1 655	1 670
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023					0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2023	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023	0	40	0	200	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 01.01.2023 - 30.09.2023 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. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	11 318	23 975
Wartość firmy (netto)	11 318	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
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	12 657	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	12 657	0
Wartość firmy (netto)	11 318	23 975

Wykazany powyżej odpis na utratę wartości wynika z aktualizacji (obniżenia) wyceny spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. (dalej: „**Juvenes-Projekt**”) jako jednostki samodzielnie wypracowującej przepływy pieniężne.

Na podstawie wcześniejszych założeń, prace z zakresu project-management na rzecz spółki stowarzyszonej PW Spółka z o.o. Spółka jawna RT spółka jawna (dalej – „**PW RT**”) realizującej projekt „Roma Tower”, miały być świadczone przez Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „**PD7**”), która miała podzlecać przedmiotowe prace do Juvenes-Projekt. W wyniku obecnych ustaleń, jak również mając na względzie przeniesienie nieruchomości Roma Tower do PW RT, co nastąpiło w lipcu 2023 roku, całość usług zakresu project-management będzie świadczona samodzielnie przez PD7.

Oznacza to, że usługi project-management na rzecz PW RT świadczyć będzie PD7 bez udziału Juvenes-Projekt. Zważywszy jednakże na okoliczność, że zarówno Juvenes-Projekt, jak i PD7 są spółkami całkowicie zależnymi od Emitenta (konsolidowanymi metodą pełną), dokonana zmiana nie będzie miała wpływu na łączne przyszłe przychody skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu usług świadczonych na rzecz projektu Roma Tower.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat odpis na utratę wartości firmy został rozpoznany jako pozostałe koszty operacyjne i zaprezentowany w nocie XV.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej odpis został rozpoznany jako element kosztów finansowych i zaprezentowany w nocie XVI niniejszego sprawozdania finansowego.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
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. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2022	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	16 569	0	113 577
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	10 150	-5 670	0	4 480
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	30,38% (*)	0	32 574	11 473	44 047
PW Sp. z o.o.	45,00%	0	39	22	61
Razem	n/d	107 158	43 512	11 495	162 165

(*) Z uwagi na postanowienia obowiązującej umowy inwestycyjnej i ustalenia z zewnętrznymi wspólnikami obu wymienionych powyżej spółek, do wyliczenia zmiany udziałów Grupy w aktywach netto uwzględniono docelowy, niższy od obecnego procent posiadanych udziałów, wynoszący odpowiednio:

- PW Sp. z o.o. Sp. jawna: 21,13%
- PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna: 19,08%

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej takie podejście minimalizuje zawyżenie wartości udziałów w aktywach netto w początkowym okresie realizacji projektu i poprawnie oddaje wiążące ustalenia biznesowe, zawarte z zewnętrznymi wspólnikami obu jednostek stowarzyszonych. Przyjęcie do wyliczeń aktualnego procentu posiadanych udziałów oznaczałoby rozpoznanie nieuzasadnionego wzrostu wartości (aktywów netto) w obu spółkach i skutkowałoby koniecznością dokonywania skokowego pomniejszenia wartości udziału w aktywach netto w przyszłych okresach sprawozdawczych.

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 262	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	28	41
Razem	26 290	25 969

Inwestycje krótkoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	30 397	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	30 397	24 683

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2023-09-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	60 316	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 657	3 746
Suma netto udzielonych pożyczek	56 659	49 611
- długoterminowe	26 262	25 928
- krótkoterminowe	30 397	23 683

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2023		56 659				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	12 888	23 748	10,00%	10,87%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	26 098	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 572	12,00%	12,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąńsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	8,84%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	106	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2022		49 611				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	25 872	3,125%	3,010%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąńsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	7,78%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (PD7)	350	356	10,00%	10,00%	(*)	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/Stare Nalewki w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja przez Serenus projektu deweloperskiego i w efekcie zwrot wszelkich wierzytelności Grupy względem Serenus oraz uzyskanie przez Grupę szeregu innych przychodów z tytułu usług. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki. Biorąc powyższe pod uwagę Emitent (i w konsekwencji Grupa) zmniejszył utworzony we wcześniejszych okresach odpis na spodziewane straty kredytowe.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 262	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	26 262	25 928

Inwestycje krótkoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	23 840	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	23 840	24 250

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2023-09-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 806	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	68 704	69 502
Suma netto udzielonych pożyczek	50 102	49 178
- długoterminowe	26 262	25 928
- krótkoterminowe	23 840	23 250

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2023 r.	4 087	65 415	69 502
Zwiększenia, w tym:	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	798	0	798
- rozwiązanie odpisów w korespondencji z przychodami finansowymi	798	0	798
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2023 r.	3 289	65 415	68 704

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2023		50 102				
Serenus Sp. z o.o.	12 888	23 748	10,00%	10,87%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	26 098	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	85	92	15,00%	15,00%	2023-12-31	brak
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	106	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2022		49 178				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	25 872	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	brak

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 142	2 424
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	3 142	2 424
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	0
Zapasy netto	2 984	2 424

Utworzone na dzień 30 września 2023 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 31 grudnia 2023 Zarząd jednostki dominującej dokona finalnej weryfikacji tych nakładów i zdecyduje o ew. rozwiązaniu odpisu poprzez spisanie poniesionych nakładów.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Należności krótkoterminowe	3 423	3 922
- od jednostek powiązanych	2 978	3 223
- od pozostałych jednostek	445	699
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	441	277
Należności krótkoterminowe brutto	3 864	4 199

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	
Zwiększenia, w tym:	0
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2023 r.	0
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	277
Zwiększenia, w tym:	164
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	58
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	106
Zmniejszenia w tym:	0
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2023 r.	441
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2023 r.	441

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2023 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	2 978	806	579	1 593	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	2 978	806	579	1 593	0	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	886	8	285	223	0	0	370
odpisy aktualizujące	441	0	17	54	0	0	370
należności netto	445	8	268	169	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	3 864	814	864	1 816	0	0	370
odpisy aktualizujące	441	0	17	54	0	0	370
należności netto	3 423	814	847	1 762	0	0	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności została zwiększona w odniesieniu do należności od stron powiązanych. W odniesieniu do należności od stron powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych. W szczególności w ramach analizy uwzględniono fakt, że znacząca kwota część tych należności jest zaplanowana do rozliczenia poprzez kompensatę (potrącenie).

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2023 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	786	675	97	13	0	1	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	786	675	97	13	0	1	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	3	3	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	3	3	0	0	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	789	678	97	13	0	1	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	789	678	97	13	0	1	0

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

Prezentacja wartości nominalnej oraz odpisu utworzonego na zakupione przez Jednostkę Dominującą wierzytelności.

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2023-09-30
Wartość brutto na początek okresu:	0
Nominalna wartość zakupionych wierzytelności	25 970
Otrzymana spłata ceny zakupu wierzytelności	-11 249
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-3 969
Wartość brutto na koniec okresu:	10 752
Odpis na utratę wartości na początek okresu	0
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	14 721
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-3 969
Wysokość odpisu na koniec okresu	10 752
Wartość netto na koniec okresu	0

Całość zaprezentowanej powyżej należności jest objęta odpisem na utratę wartości. Odpis jest rozwiązywany na podstawie faktycznie otrzymanych spłat.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	-7	294
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	4 047	-5 735	497
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	796	-1 048	1 407
Pozostałe rezerwy	1 073	763	-745	1 091
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	11 018	5 806	-7 535	9 289
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 093	1 103	-1 432	1 765

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-09-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	1 519	-7 988	12 067
Suma dodatnich różnic przejściowych	18 536	1 519	-7 988	12 067
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 522	289	-1 518	2 293

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 765	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 293	3 522
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-528	-1 429

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2023-09-30	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	294	101
Razem, w tym:	294	101
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	294	101

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 01.01.2023				101
Utworzenie rezerwy				200
Koszty wypłaconych świadczeń				7
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2023, w tym:	0	0	0	294
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				294

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2023-09-30	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	16 098	495
Rezerwy na kary administracyjne	0	600
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	16 098	1 095
- długoterminowe	15 720	495
- krótkoterminowe	378	600

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2023	495	600	0	1 095
Utworzone rezerwy	16 164	0	32	16 196
Wykorzystane	561	600	32	1 193
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.09.2023, w tym:	16 098	0	0	16 098
- długoterminowe	15 720	0	0	15 720
- krótkoterminowe	378	0	0	378

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw została wyjaśniona w pkt XVII niniejszego sprawozdania i wynika z objęcia kontrolą (i w efekcie – konsolidacją pełną) spółki Złota 44. Wysokość utworzonej rezerwy oraz podział na część długo – krótkoterminową zostaną zweryfikowane w sprawozdaniu rocznym na dzień 31 grudnia 2023 (oraz w kolejnych okresach) między innymi na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów napraw i ew. roszczeń.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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 lub grupy spółek prowadzące konkretne projekty. Tam, gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2023								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower (**)	Koneser (*)	PD7 (**)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	2 552	22	0	0	2 574
	Sprzedaż między segmentami	0	0	13 873	7 545	5 411	166	-10 059	16 936
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		26 943	16 569	0	0	0	0	0	43 512
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	888	5	9 185	775	-7 723	3 130
Zysk/ (strata) segmentu				1 399	2 485	-9 592	-5 017	39 776	29 051
Aktywa ogółem		0	0	57 151	7 580	159 127	125 722	-99 485	250 095
Aktywa segmentu				57 151	7 580	159 127	125 722	-99 485	250 095
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	34 631	832	65 690	91 545	-87 592	105 106
Zobowiązania segmentu		0	0	34 631	832	65 690	91 545	-87 592	105 106
Zobowiązania nieprzypisane									0

(*) Z uwagi na to spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (PD6) nie realizuje już przychodów ze sprzedaży, została przeniesiona do segmentu „Pozostałe”. E rezultacie na dzień 30 września 2023 segment „Koneser” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności

(**) Z uwagi na to, że w trakcie okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2023 roku spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA (powyżej - PD7) rozpoczęła świadczenie usług na rzecz innych spółek należących do Grupy Kapitałowej, w tym na rzecz innych segmentów – została wydzielona z segmentu „Roma Tower” i zaprezentowana osobno. W rezultacie na dzień 30 września 2023 segment „Roma Tower” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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	2023-09-30	2022-12-31
Obligacje 1-letnie	0	14 255
Obligacje 2-letnie	37 496	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	37 496	42 176
- długoterminowe	36 931	0
- krótkoterminowe	565	42 176

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2023 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	11 000	2023-01-31	2025-02-25	WIBOR 6M+7,75%	14,98%	37 496
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
Razem						37 496

Z uwagi na scalenie obu emisji z 2023 roku parametry dotyczące daty wykupu, oprocentowania i wartości bilansowej są prezentowane łącznie.

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.

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

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2023

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	24 894	24 052
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	24 894	24 052
- długoterminowe	802	375
- krótkoterminowe	24 092	23 677

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.	10 541	11 986	9,57%	2023-12-31	brak
Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa	11 723	12 028	23,87%	2024-08-14	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	513	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	283	289	WIBOR 3M + 2.4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	78	78	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	23 125	24 894			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2023

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki	24 464	28 985
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	12 478	16 661
- od podmiotów niepowiązanych	11 986	12 324
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	24 464	28 985
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	24 464	28 985

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.	10 541	11 986	9,57%	2023-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	8 400	10 773	10,25%	2023-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 700	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	5	n/d	(*)	brak
RAZEM	18 941	24 464			

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

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 077 111	10 118 108
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 077 111	10 118 108

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 987	-4 974
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,88	-0,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,88	-0,49
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

Informacja na temat skupu akcji własnych:

	2023-09-30	2022-12-31
Sto na początek okresu:	122	290
- zakupione w ciągu okresu	217	133
- rozliczenie umorzenia	0	-301
Stan na koniec okresu:	339	122

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa 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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jawna	0	0	0	0	521	537	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 483	526	0	0	7	1	80	111	66	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	25	12	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	12	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	571	25	0	0	0	0	364	31	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. jawna	0	4 800	0	0	0	1	0	0	0	0	18 449 (*)	14 174 (*)
PW Sp. z o.o.	495	240	0	0	0	0	55	74	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	12 866	2 487	0	0	0	0	2 475 (**)	2 993	2 106 (**)	2 879	0	0
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	0	5	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(**) znacząca część wykazanej powyżej kwoty jest przewidziana do rozliczenia poprzez kompensatę (potrącenie) wzajemnych rozrachunków

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. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz żadnym podmiotom z nimi powiązanym.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	677.010,76 zł (550.415,25 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	310.718,34 zł (252.616,50 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	161.972,56 zł (131.685,01 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	56.419,16 zł (45.869,24 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	3.567,00 zł (2900,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	2.583,00 zł (2.100,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	1.845,00 zł (1.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	58.231,30 zł (47.342,50 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	3.774,25 zł (3.068,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	217.962,78 zł (177.205,5 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	184.131,00 zł (149.700,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	223.329,25 zł (181.568,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11.685,00 zł (9.500,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	61.137,78 zł (49.705,51 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	55.965,00 zł (45.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	144.279,00 zł (117.300,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	188.527,02 zł (153.274,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	141.042,26 zł (114.668,50 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	152.520,00 zł. (124.000,00 zł netto)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31
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	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	78	73	0	0	0	0	31	31	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	5	0	0	7	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	44	50	0	0	0	0	14	14	0	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 123	936	0	0	0	0	446	445	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	5	0	1	0	0	0	1	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.	93	93	0	0	0	0	51	25	38	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	4	1	2	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	14	265	0	0	0	0	2	42	1	2	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	10	10	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	528	n/d	0	n/d	0	n/d	152	n/d	3	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jawna	0	0	0	0	521	537	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 483	526	0	0	7	1	80	111	66	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	25	12	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	12	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d

(*) 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. – 30.09.2023 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: 58.603,31 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 DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	21
Przychody ze świadczenia usług	19 510	13 349
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	14 010	5 608
SUMA przychodów ze sprzedaży	19 510	13 370

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	473	388
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-182	-315
Stan na koniec okresu	291	73

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 299	2 334
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	798	905
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	880
Odsetki na rachunkach bankowych	33	0
Razem	3 130	4 119

3. Prezentacja pozostałych kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość firmy	12 657	0
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	158	0
Zawiązanie rezerw na karty administracyjne	0	600
Pozostałe	55	10
Razem	12 870	610

XVI. UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	5 082	1 887
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	0	753
Przychody z tytułu usług administracyjnych	351	275
SUMA przychodów z umów z klientami	5 433	2 915

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 554	2 319
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	798	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	3969	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	863
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	2855	0
Pozostałe	9	
Razem	9 185	3 182

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Koszty z tytułu odsetek	5 553	5 279
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	194	0
Odsetki od leasingu finansowego	40	56
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych (*)	14 589	0
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	555	1 978
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Razem	20 931	7 313

(*) wyjaśnienie zostało zaprezentowane w nocie VII pkt 3 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	26 290	25 969	26 290	25 969	
- pożyczki udzielone	26 262	25 928	26 262	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	28	41	28	41	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	30 397	24 683	30 397	24 683	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	30 397	23 683	30 397	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 337	11 225	7 337	11 225	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	63 966	68 459	62 390	66 228	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	802	375	802	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	24 092	23 677	24 092	23 677	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 931	0	36 931	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	565	42 176	565	42 176	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	1 576	2 231			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	18 463	21	18 463	21	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 463	21	18 463	21	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 736	16 159	3 736	16 159	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 września 2023.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.09.2023 R.

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

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 r.

W dniu 12 stycznia 2023 r. Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Złota 44 Sp. z o.o. (dalej – Złota 44) z siedzibą w Warszawie. W wyniku tej transakcji Jednostka Dominująca objęła kontrolę nad Złotą 44; jednocześnie Złota 44 została objęta konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa zapłaty za nabyte udziały wyniosła 120 tys. Euro (ok 562 tys. zł), dodatkowo wartość godziwa za nabyte w ramach tej samej transakcji wierzytelności względem Złotej 44 wyniosła 2.400 tys. Euro (ok 11.249 tys. zł). Oszacowane wg dostępnej na moment objęcia kontroli wartości godziwe aktywów i zobowiązań są zaprezentowane w zestawieniu poniżej, w tys. zł:

Aktywa:

- Środki pieniężne: 29 830 (*)
- Należności z tyt. podatków 860
- Pozostałe aktywa 161

(*) pozycja rozpoznana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w linii „Inne wpływy inwestycyjne”

Zobowiązania

- Zobowiązania krótkoterminowe (wobec dostawców i z tyt. podatków: 496
- Kaucje zatrzymane na poczet rozliczeń z podwykonawcami 2 378

Na moment objęcia kontroli wstępnie rozpoznano zobowiązania warunkowe w przybliżonej wysokości 16.164 tys. zł, wynikające z ciężących na Złotej 44 obowiązków w zakresie ewentualnych napraw gwarancyjnych sprzedanych w poprzednich okresach produktów (lokalii mieszkalnych). Z uwagi na złożony proces szacowania wartości i zasadności potencjalnych roszczeń ciężących na Złotej 44 należy przyjąć, że ostateczna wartość rozpoznanych zobowiązań warunkowych może różnić się od wstępnie przyjętej wysokości oraz może się zmieniać w czasie. Biorąc powyższe pod uwagę ani Jednostka Dominująca ani Grupa nie rozpoznały zysku lub straty na opisywanej transakcji na moment objęcia kontroli

XIX. 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. Za „istotny” przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł.

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023, nie uległo istotnym zmianom.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 28 listopada 2023 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski