



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2022 r. – 30.06.2022 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 30 czerwca 2022 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 - 30.06.2022		01.01.2021 - 30.06.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	3 865	832	15 394	3 385
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	2 105	453	980	216
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 392	-515	597	131
Zysk (strata) brutto	-4 887	-1 053	-2 676	-588
Zysk (strata) netto	-5 436	-1 171	-3 143	-691
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,54	-0,12	-0,31	-0,07
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-978	-211	-4 106	-903
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 331	933	3 145	692
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 710	-1 661	-12 814	-2 818
Przepływy pieniężne netto razem	-4 350	-937	-13 890	-3 055

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	200 903	42 922	207 270	45 065
Zobowiązania razem	80 661	17 233	81 581	17 737
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	75 280	16 083	49 448	10 751
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	120 241	25 689	125 688	27 327
Kapitał zakładowy	50 946	10 885	50 946	11 077
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 133	10 133	10 136	10 136
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	11,87	2,53	12,40	2,70

(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.06.2022

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 – 30.06.2022: **4,6427 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2021 – 30.06.2021: **4,5472 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2022 r.: **4,6806 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30.06.2022 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 30 czerwca 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Tomasz Nowakowski	- 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 dniu 21 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą X kadencji na okres 3 lat. W porównaniu do poprzedniej kadencji do Rady nie został powołany p. Maciej Radziwiłł; w skład Rady wszedł p. Tomasz Nowakowski.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.09.2022 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%
Rafał Szczepański	1 034	10,15%	1 034	10,15%
Krzysztof Tyszkiewicz	999	9,80%	999	9,80%
Michał Skotnicki	994	9,76%	994	9,76%

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2022	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 30 czerwca 2022 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 września 2022 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
Przychody operacyjne, w tym:	3 865	15 394
Przychody ze sprzedaży w yrobów	21	2 883
Przychody ze świadczonych usług	3 844	12 511
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-1 913	-10 145
Wartość sprzedanych w yrobów	-18	-2 178
Koszt sprzedanych usług	-1 895	-7 967
Wynik brutto na sprzedaży	1 952	5 249
Koszty sprzedaży	-51	-195
Koszty ogólnego zarządu	-6 301	-5 745
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	2 105	980
Pozostałe przychody operacyjne	513	396
Pozostałe koszty operacyjne	-610	-88
Wynik na działalności operacyjnej	-2 392	597
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 144	381
Przychody finansowe	927	290
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-103	-67
Koszty finansowe	-5 463	-3 877
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 887	-2 676
Podatek dochodowy	-549	-467
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 436	-3 143
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-5 436	-3 143
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-5 436	-3 143
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,54	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,54	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,54	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,54	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
Zysk (strata) netto	-5 436	-3 143
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-5 436	-3 143

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2022-06-30	2021-12-31
Aktywa trwałe	188 504	140 750
Rzeczowe aktywa trwałe	2 563	3 000
Wartości niematerialne	396	464
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	107 983	105 878
Pozostałe aktywa finansowe	51 505	5 319
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900	1 932
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	12 399	66 520
Zapasy	4 461	3 559
Należności handlowe	2 180	2 649
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	280	110
Pozostałe należności	1 446	1 358
Pozostałe aktywa finansowe	0	50 863
Rozliczenia międzyokresowe	773	372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 259	7 609
AKTYWA RAZEM	200 903	207 270

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.

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

PASYWA	2022-06-30	2021-12-31
Kapitały własne	120 242	125 689
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	120 241	125 688
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	69 295	74 742
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	<i>-5 436</i>	<i>-6 421</i>
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	1	1
Zobowiązania długoterminowe	5 381	32 133
Kredyty i pożyczki	99	150
Obligacje - długoterminowa część	0	26 730
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	1 806	2 187
Inne zobowiązania długoterminowe	24	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 452	3 040
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	72 640	46 113
Kredyty i pożyczki	23 622	26 411
Obligacje - krótkoterminowa część	42 148	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	839	801
Zobowiązania handlowe	1 450	1 242
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	53	0
Pozostałe zobowiązania	4 528	1 598
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	2 640	3 335
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	168	298
Pozostałe rezerwy	2 472	3 037
PASYWA RAZEM	200 903	207 270

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2022						
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			-11	-11		-11
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-5 436	-5 436		-5 436
Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.	50 946	0	69 295	120 241	1	120 242
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2021						
Kapitał własny na dzień 01.01.2021 r.	50 946	0	81 163	132 109	1	132 110
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 946	0	81 163	132 109	1	132 110
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-3 143	-3 143		-3 143
Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.	50 946	0	78 020	128 966	1	128 967

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-2 849	-4 055
Udzielone pożyczki	-225	-1 188
Zwrot w wcześniej udzielonych pożyczek w raz z odsetkami	4 774	518
Przepływy związane z VAT	31	-2 959
Otrzymane należności	4 656	10 649
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 887	-2 571
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-5 257	-4 433
Gotówka z działalności operacyjnej	-757	-4 039
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-221	-67
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-978	-4 106
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	4 331	3 190
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	4 331	3 145
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	11 150	15 701
Emisja dłużnych papierów wartościowych	13 500	14 330
Splaty kredytów i pożyczek	-14 470	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-40 300
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-391	-184
Odsetki	-2 201	-2 178
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-298	-183
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 710	-12 814
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-4 357	-13 775
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	-115
E. Przepływy pieniężne netto	-4 350	-13 890
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 609	18 523
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 259	4 633

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
Przychody operacyjne, w tym:	1 933	2 854
Przychody ze sprzedaży usług	1 933	2 854
Koszt własny sprzedaży	-312	-713
Wynik brutto na sprzedaży	1 621	2 141
Koszty sprzedaży	0	-6
Koszty ogólnego zarządu	-3 070	-3 158
Pozostałe przychody operacyjne	3	384
Pozostałe koszty operacyjne	-600	-60
Wynik na działalności operacyjnej	-2 046	-699
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 132	347
Przychody finansowe	386	0
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-74
Koszty finansowe	-5 466	-4 086
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 994	-4 512
Podatek dochodowy	-295	-359
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 289	-4 871
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-5 289	-4 871
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,52	-0,48
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,52	-0,48
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,52	-0,48
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,52	-0,48
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
Zysk (strata) netto	-5 289	-4 871
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-5 289	-4 871

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2022 r.	stan na 31.12.2021
Aktywa trwale	180 404	134 000
Rzeczowe aktywa trwale	1 310	1 485
Wartości niematerialne	371	378
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	127 178	126 678
Pozostałe aktywa finansowe	51 363	5 277
Aktywa obrotowe	5 117	59 695
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 256	1 607
Pozostałe należności	968	891
Pozostałe aktywa finansowe	0	50 714
Rozliczenia międzyokresowe	775	675
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 118	5 808
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	185 521	193 695

PASYWA	stan na 30.06.2022 r.	stan na 31.12.2021
Kapitał własny	105 887	111 187
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-301	-290
Pozostałe kapitały zapasowe	54 410	62 922
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-5 289	-8 512
Zobowiązanie długoterminowe	3 540	30 180
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	26 730
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	1 169	1 374
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 371	2 076
Zobowiązania krótkoterminowe	76 094	52 328
Kredyty i pożyczki	28 475	30 931
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część w yemitowanych obligacjach długoterminowych	42 148	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	453	414
Zobowiązania handlowe	400	370
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	3 808	4 371
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	709	80
PASYWA RAZEM	185 521	193 695

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2022 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
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych							0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-11			-11
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						-5 289	-5 289
Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.	50 946	0	54 410	5 820	0	-5 289	105 887
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2021 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	50 946	0	25 883	5 831	0	37 039	119 699
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
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		0	-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-4 871	-4 871
Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.	50 946	0	62 922	5 831	0	-4 871	114 828

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata w wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 013	-1 535
Otrzymane należności	2 727	4 174
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	14
Udzielone pożyczki	0	-1 188
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 495	1 135
Rozrachunki z tyt. VAT	-127	-311
Eksploatacja i w najem powierzchni biurowej niestanowiącej leasingu	-299	-163
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-700	-589
Pozostałe przepływy	-1 397	-1 932
Gotówka z działalności operacyjnej	3 686	-395
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 686	-395
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	832	8 205
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkladów)	832	8 205
Wydatki	983	673
Nabycie w wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	45
Wydatki na aktywa finansowe	983	628
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-151	7 532
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	35 725	45 284
Nabycie udziałów (akcji) własnych	11	0
Splaty kredytów i pożyczek	17 537	2 250
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Płatność z tyt. leasingu	196	21
Odsetki	2 683	2 530
Inne wydatki finansowe	298	183
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 225	-10 253
D. Przepływy pieniężne netto razem	-3 690	-3 116
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 690	-3 116
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	-97
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 808	5 851
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 118	2 735

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 6 miesięcy zakończonych 30.06.2022 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 30 czerwca 2022 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 czerwca. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu 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. – 30.06.2022 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 - 30.06.2022r.

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 30.06.2022	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	413	22	0	2	0	437
- amortyzacji		413	22	0	2		437
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.06.2022	0	3 151	598	288	1 306	0	5 343
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 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022	0	2 502	43	0	18	0	2 563

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 – 30.06.2022 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. – 30.06.2022 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 - 30.06.2022 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 - w drodze MSSF 16 "Leasing"					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2022	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	68	68
- amortyzacji		0	0	68	68
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2022	0	15	0	1 499	1 514
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 30.06.2022	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022	0	40	0	356	396

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 - 30.06.2022 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. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2022-06-30	2021-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (daw niej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	23 975	23 975

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2022-06-30	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 w wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału w skutek rozw odnienia		
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 w 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	2022-06-30	2021-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- aktyw ow anych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	182	182

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2021	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 037	2 670	0	96 707
PW Sp. z o.o. Sp.k.	44,99%	11 841	-565	0	11 276
Razem	n/d	105 878	2 105	0	107 983

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-06-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 887	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji / objęcia w kładów	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wycenę finansową	2 576	5 277
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	51 505	5 319

Inwestycje krótkoterminowe	2022-06-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	0	50 863
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	0	50 863

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2022-06-30	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	52 624	54 592
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty w wartości	3 737	3 729
Suma netto udzielonych pożyczek	48 887	50 863
- długoterminowe	48 887	0
- krótkoterminowe	0	50 863

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 30.06.2022		48 887				
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
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 979	25 463	3,125%	2,91%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąnsk Sp. z o.o.	43	119	WiBOR6M + marża	8,84%	2023-07-31	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%	2023-12-31	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 Łąnsk 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

W odniesieniu do CPK Sp z o.o. Sp.j. termin spłaty udzielonych przez BBI Development pożyczek (obecnie ustalony na koniec 2023 r.) jest związany z przewidywanym zbyciem posiadanych przez tę spółkę nieruchomości.

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. Uwzględniając aktualny harmonogram dalszych działań w zakresie przedmiotowej nieruchomości, ustalono termin rozliczenia pożyczki na koniec 2023 r. 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

Investycje długoterminowe	2022-06-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 787	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	2 576	5 277
Razem	51 363	5 277

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje krótkoterminowe	2022-06-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	0	50 714
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	0	50 714

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2022-06-30	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 269	120 196
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty w wartości	69 482	69 482
Suma netto udzielonych pożyczek	48 787	50 714
- długoterminowe	48 787	0
- krótkoterminowe	0	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 30.06.2022		48 787				
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
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	22 979	25 463	3,125%	2,91%	2023-12-31	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%	2023-12-31	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.	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

Udzielone na poprzedniej stronie wyjaśnienia dotyczące pożyczek zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczą w takim samym stopniu zaprezentowanych powyżej pożyczek wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2022-06-30	2021-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	4 461	3 541
Produkty gotowe	0	41
Zapasy brutto	4 461	3 582
Odpis aktualizujący stan zapasów	0	23
Zapasy netto	4 461	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	23	0	23
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi			0		0
- w wykorzystanie odpisów			23		23
Stan na dzień 30.06.2022 roku	0	0	0	0	0

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2022-06-30	2021-12-31
Należności krótkoterminowe	2 180	2 649
- od jednostek powiązanych	288	1 440
- od pozostałych jednostek	1 892	1 209
Odpisy aktualizujące (w art. 02)	277	187
Należności krótkoterminowe brutto	2 457	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 30.06.2022 r.	0
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.	187
Zwiększenia, w tym:	94
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	94
Zmniejszenia w tym:	4
- w wykorzystanie odpisów aktualizujących	4
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2022 r.	277
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2022 r.	277

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2022 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	288	287	1	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	288	287	1	0	0	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	2 169	646	1 121	3	5	254	140
odpisy aktualizujące	277	2	11	0	0	127	137
należności netto	1 892	644	1 110	3	5	127	3
Ogółem							
należności brutto	2 457	933	1 122	3	5	254	140
odpisy aktualizujące	277	2	11	0	0	127	137
należności netto	2 180	931	1 111	3	5	127	3

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 30.06.2022 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	762	700	33	15	0	0	14
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	762	700	33	15	0	0	14
Jednostki pozostałe							
należności brutto	494	481	5	2	5	1	0
odpisy aktualizujące	0						
należności netto	494	481	5	2	5	1	0
Ogółem							
należności brutto	1 256	1 181	38	17	5	1	14
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	1 256	1 181	38	17	5	1	14

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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	2022-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	298	67	-197	168
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 080	1 980	-1 451	1 609
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 211	602	-693	1 120
Pozostałe rezerwy	1 582	109	-584	1 107
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	10 171	2 758	-2 925	10 004
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 932	524	-556	1 900

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2021-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2022-06-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	16 001	2 170	0	18 171
Suma dodatnich różnic przejściowych	16 001	2 170	0	18 171
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 040	412	0	3 452

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2022-06-30	2021-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 900	1 932
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 452	3 040
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-1 552	-1 108

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2022-06-30	2021-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	168	298
Razem, w tym:	168	298
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	168	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				67
Koszty w wypłaconych świadczeniach				0
Rozwiązanie rezerwy				197
Stan na 30.06.2022, w tym:	0	0	0	168
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				168

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2022-06-30	2021-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	606	750
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	0	522
Rezerwa na kary administracyjne	600	0
Inne rezerwy	1 266	1 765
Razem, w tym:	2 472	3 037
- długoterminowe	0	750
- krótkoterminowe	2 472	2 287

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na roszczenia podwykonawców	Rezerwa na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2022	750	522	0	1 765	3 037
Utworzenie rezerwy	0	0	600	0	600
Wykorzystanie rezerw	144	22	0	499	665
Rozwiązanie rezerw	0	500	0	0	500
Stan na 30.06.2022, w tym:	606	0	600	1 266	2 472
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	606	0	600	1 266	2 472

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 30 czerwca 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. – 30.06.2022 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 30.06.2022							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	2 393	704	24	315	3 436
	Sprzedaż między segmentami	60	0	1 260	1 229	148	-2 268	429
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-565	2 670	0	0	0	0	2 105
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		649	15	12	2 747	27	-379	3 071
Zysk/ (strata) segmentu		-2 575	-261	384	-5 289	-985	3 290	-5 436
Aktywa ogółem		35 654	2 187	5 532	185 521	79 980	-107 971	200 903
Aktywa segmentu		35 654	2 187	5 532	185 521	79 980	-107 971	200 903
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		15 904	1 121	885	79 634	75 029	-91 913	80 660
Zobowiązania segmentu		15 904	1 121	885	79 634	75 029	-91 913	80 660
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. – 30.06.2022 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	2022-06-30	2021-12-31
Obligacje 1-roczone	14 123	0
Obligacje 2-letnie	15 238	14 947
Obligacje 3-letnie	12 787	27 844
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	42 148	42 791
- długoterminowe	0	26 730
- krótkoterminowe	42 148	16 061

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2022 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%	8,52%	12 787
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021; BBI Development S.A.	14 330	2021-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	10,79%	15 238
Obligacje 1-roczone, emisja z lutego 2022; BBI Development S.A.	13 500	2022-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	13,73%	14 123
				Razem		42 148

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

W prezentowanym okresie nie wystąpiła emisja kapitałowych papierów wartościowych Jednostki Dominującej

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2022

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.	10 643	11 764	9,74%	2022-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 150	11 746	9,32%	2022-12-31	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w eksel
BNP Paribas Leasing S.A.	211	211	EURIBOR / 0%	2024-06-13	w eksel
RAZEM	22 004	23 721			

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 R.

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2022

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.	10 643	11 764	9,74%	2022-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 000	14 817	10,00%	2022-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	76	8,25%	(*)	brak
RAZEM	24 643	28 475			

(*) 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 w yemitowanych akcji	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 133 107	10 135 993
Efekt rozw odnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozw odnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 133 107	10 135 993

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 436	-3 143
Podstaw ow y zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,54	-0,31
Rozw odniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,54	-0,31
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstaw ow y zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozw odniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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 powiązanyymi 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	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	351	344	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	334	320	0	0	0	0	210	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	9	10	0	0	0	0	4	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. (MRZ - na H1 2022 pusta linia, można wykasować)	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.KA												
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	3 360	0	0	0	22	0	0	0	0	3599 (*)	0
PW Sp. z o.o.	60	0	0	0	0	0	74	0	0	0	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	3	6	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

Warunki transakcji z podmiotami powiązanyymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanyymi 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. – 30.06.2022 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 – 30.06.2022	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 netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	342.187,77 zł brutto (278.201,44 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	usługi projektowe	172.621,30 zł brutto (140.342,52 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Usługi doradcze	80.986,30 zł brutto (65.842,52 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	31.052,28 zł brutto (25.245,76 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	18.450,00 zł brutto (15.000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	3.690,00 zł brutto (3.000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD5	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	20.994,26 zł brutto (17.068,50 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD5	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	8.487,00 zł brutto (6.900,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	29.772,78 zł brutto (24.205,50 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	110 000,00 zł brutto (90 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	68 880,00 zł brutto (56 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	88 560,00 zł brutto (72 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	55 350,00 zł brutto (45 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	NS	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	29.274,00 zł brutto (23.800,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.06.2022	NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	49.368,52 zł brutto (40 137,01 zł netto)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	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.	48	48	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	3	4	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	34	354	0	0	0	0	15	65	0	0	2 750	3 180
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	505	170	0	0	0	3	301	297	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	3	40	0	2	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.	62	392	0	45	0	0	52	15	40	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	9	0	0	0	0	5	3	5	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	3	0	0	0	0	14	18	14	18	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	217	301	0	0	0	0	127	277	99	149	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	7	7	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	351	344	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	334	320	0	0	0	0	210	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	9	10	0	0	0	0	4	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.

XIII. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED OSTATNIM DNIEM OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO ANI W TYM DNIE

Nie występują.

XIV. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 51.457,20 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 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	21	2 883
Przychody ze świadczenia usług	3 844	12 511
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	2 400	2 850
SUMA przychodów ze sprzedaży	3 865	15 394

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Stan na początek okresu	0	460
Rozwiązanie aktywów z tyt. zafakturowania przychodów	0	-460
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	315	138
Stan na koniec okresu	315	138

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 144	381
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	534	288
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	393	2
Razem	3 071	671

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.06.2022 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
	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	51 505	5 319	51 505	5 319	
- pożyczki udzielone	48 887	0	48 887	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	2 576	5 277	2 576	5 277	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	3 259	58 472	3 259	58 472	
- pożyczki udzielone	0	50 863	0	50 863	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 259	7 609	3 263	7 613	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2022-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	68 514	72 340	65 869	69 352	
- długoterminowe oprocentowane w g zmiennej stopy procentowej	99	150	99	150	
- krótkoterminowe oprocentowane w g zmiennej stopy procentowej	23 622	26 411	23 622	26 411	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	26 730	0	26 730	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	42 148	16 061	42 148	16 061	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	2 645	2 988	2 645	2 988	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	24	26	24	26	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	24	26	24	26	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 977	2 840	5 977	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 30 czerwca 2022.

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

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 września 2022 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski