



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.  
ZA OKRES 01.01.2024 r. – 31.03.2024 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 2024 roku do 31 marca 2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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	01.01.2024 - 31.03.2024		01.01.2023 - 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	2 387	552	2 001	426
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-721	-167	5 623	1 196
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 710	-627	2 340	498
Zysk (strata) brutto	-4 363	-1 010	115	24
Zysk (strata) netto	-4 830	-1 118	-498	-106
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 060	10 060	10 091	10 091
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,48	-0,11	-0,05	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 062	-477	-11 311	-2406
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-525	-121	22 272	4 738
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 741	-634	-7 574	-1 611
Przepływy pieniężne netto razem	-5 323	-1 232	3 355	714

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Wyszczególnienie	31.03.2024		31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	258 649	60 138	263 980	60 713
Zobowiązania razem	96 619	22 465	97 120	22 337
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	74 687	17 365	37 355	8 591
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	162 029	37 673	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 781	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 060	10 060	10 060
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,11	3,74	16,59	3,82

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2024 – 31.03.2024: **4,3211 PLN/Euro**  
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 31.03.2023: **4,7005 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2024 r.: **4,3009 PLN/Euro**  
na dzień 31 grudnia 2023 r.: **4,3480 PLN/Euro**

## **INFORMACJE OGÓLNE**

### **I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:**

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li></ul>
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 2024 roku do 31 marca 2024 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

### **IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2024 R.:**

#### **Zarząd:**

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

#### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

Na dzień 31 marca 2024 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz 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 13 marca 2024 r. wpłynęła do Jednostki Dominującej rezygnacja Pana Artura Lebedzińskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

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. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**VI. 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 %)	
		31.03.2024	31.12.2023
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%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
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 %)	
		31.03.2024	31.12.2023
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	29,71%	29,71%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	48,99%	48,99%

(\*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2024 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

## **VII. 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

## **VIII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 maja 2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA**

**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>2 387</b>	<b>2 001</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	2 387	2 001
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-1 588</b>	<b>-1 758</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-1 588	-1 758
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>799</b>	<b>243</b>
Koszty sprzedaży	0	-25
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 673	-3 487
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-721	5 623
Pozostałe przychody operacyjne	8	31
Pozostałe koszty operacyjne	-123	-45
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-2 710</b>	<b>2 340</b>
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	814	300
Przychody finansowe	6	11
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4	0
Koszty finansowe	-2 469	-2 536
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-4 363</b>	<b>115</b>
Podatek dochodowy	-467	-613
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-4 830</b>	<b>-498</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 830</b>	<b>-498</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-4 830</b>	<b>-498</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,48	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,48	-0,05
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,48	-0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,48	-0,05
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023
	niebadany	niebadany
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 830</b>	<b>-498</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-4 830</b>	<b>-498</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>niebadany</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>220 997</b>	<b>246 877</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 091	1 265
Wartości niematerialne	177	208
Wartość firmy	8 568	8 568
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	175 211	175 500
Pozostałe aktywa finansowe	33 995	59 170
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 773	1 984
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>37 652</b>	<b>17 103</b>
Zapasy	3 757	3 092
Należności handlowe	4 937	4 393
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	360	376
Pozostałe należności	1 838	1 591
Pozostałe aktywa finansowe	24 790	245
Rozliczenia międzyokresowe	594	707
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 376	6 699
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>258 649</b>	<b>263 980</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

<b>PASYWA</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>niebadany</b>	
<b>Kapitały własne</b>	<b>162 030</b>	<b>166 860</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>162 029</b>	<b>166 859</b>
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne (wielkość ujemna)		
Zyski zatrzymane	111 361	116 191
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	-4 830	50 922
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>21 932</b>	<b>59 765</b>
Kredyty i pożyczki	0	972
Obligacje - długoterminowa część	0	36 814
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	463	614
Inne zobowiązania długoterminowe	18 463	18 463
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 006	2 902
Pozostałe rezerwy	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>67 612</b>	<b>30 242</b>
Kredyty i pożyczki	25 924	24 133
Obligacje - krótkoterminowa część	37 344	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	601	664
Zobowiązania handlowe	2 307	2 085
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 436	1 462
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
<b>Suma rezerw</b>	<b>7 075</b>	<b>7 113</b>
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	6 981	7 019
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>258 649</b>	<b>263 980</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2024</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>116 191</b>	<b>166 859</b>	<b>1</b>	<b>166 860</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>116 191</b>	<b>166 859</b>	<b>1</b>	<b>166 860</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			0	0		0
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 830	-4 830		-4 830
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>111 361</b>	<b>162 029</b>	<b>1</b>	<b>162 030</b>
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2023</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>65 486</b>	<b>116 154</b>	<b>1</b>	<b>116 155</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>65 486</b>	<b>116 154</b>	<b>1</b>	<b>116 155</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-151	-151		-151
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-498	-498		-498
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>64 837</b>	<b>115 505</b>	<b>1</b>	<b>115 506</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023
	niebadany	niebadany
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-1 510	-2 306
Udzielone pożyczki	0	-8 400
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	1 000	2 857
Przepływy związane z VAT	31	385
Otrzymane należności	2 414	1 865
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-880	-925
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-2 928	-4 409
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 873</b>	<b>-10 933</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-189	-378
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 062</b>	<b>-11 311</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Zbycie aktywów finansowych	0	4 285
Inne wpływy inwestycyjne	0	29 830
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-45	0
Nabycie wierzytelności	0	-11 843
Wydatki na aktywa finansowe	-480	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-525</b>	<b>22 272</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Kredyty i pożyczki	154	156
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	-151
Spląty kredytów i pożyczek	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-39 830
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-216	-225
Odsetki	-2 679	-4 060
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-464
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-2 741</b>	<b>-7 574</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany</b>	<b>-5 328</b>	<b>3 387</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5	-32
<b>E. Przepływy pieniężne netto</b>	<b>-5 323</b>	<b>3 355</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6 699</b>	<b>11 225</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 376</b>	<b>14 580</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki**

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>1 568</b>	<b>865</b>
Przychody ze sprzedaży usług	1 568	865
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-428</b>	<b>-111</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>1 140</b>	<b>754</b>
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 375	-1 393
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	-2
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-235</b>	<b>-641</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	583	175
Przychody finansowe	2 000	969
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-177	0
Koszty finansowe	-1 884	-2 464
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>287</b>	<b>-1 961</b>
Podatek dochodowy	-277	-421
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>10</b>	<b>-2 382</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>10</b>	<b>-2 382</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,24
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,24
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,24
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,24
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki**

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023
	niebadany	niebadany
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>10</b>	<b>-2 382</b>
Inne dochody całkowite	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>10</b>	<b>-2 382</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki**

<b>AKTYWA</b>	<b>stan na 31.03.2024 r.</b>	<b>stan na 31.12.2023 r.</b>
	<b>niebadany</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>130 552</b>	<b>156 008</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	752	795
Wartości niematerialne	349	352
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	102 204	102 204
Pozostałe aktywa finansowe	27 065	52 475
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>29 099</b>	<b>4 873</b>
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 910	1 643
Pozostałe należności	1 223	563
Pozostałe aktywa finansowe	24 812	263
Rozliczenia międzyokresowe	695	773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	459	1 631
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>159 651</b>	<b>160 881</b>

<b>PASYWA</b>	<b>stan na 31.03.2024 r.</b>	<b>stan na 31.12.2023 r.</b>
	<b>niebadany</b>	
<b>Kapitał własny</b>	<b>93 924</b>	<b>93 914</b>
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-339	-339
Pozostałe kapitały zapasowe	46 880	46 880
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	-9 115	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	10	-9 115
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>12 848</b>	<b>49 803</b>
Kredyty i pożyczki	10 684	10 984
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	36 814
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	463	581
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 701	1 424
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>52 879</b>	<b>17 164</b>
Kredyty i pożyczki	13 281	13 192
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	37 344	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	287	287
Zobowiązania handlowe	646	416
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 126	1 235
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	101	42
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>159 651</b>	<b>160 881</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2024 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>0</b>	<b>-9 115</b>	<b>93 914</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>0</b>	<b>-9 115</b>	<b>93 914</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto					-9 115	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						10	10
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>-9 115</b>	<b>10</b>	<b>93 924</b>
<b>Trzy miesiące zakończone 31.03.2023 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>54 688</b>	<b>5 698</b>	<b>0</b>	<b>-7 808</b>	<b>103 246</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>54 688</b>	<b>5 698</b>	<b>0</b>	<b>-7 808</b>	<b>103 246</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151
Podział zysku netto					-7 808	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-2 382	-2 382
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>54 688</b>	<b>5 547</b>	<b>-7 808</b>	<b>-2 382</b>	<b>100 713</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**

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

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki**

	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2024	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2023
	niebadane	niebadane
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-395	-364
Otrzymane należności	1662	1 300
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	0	-85
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1000	0
Rozrachunki z tyt. VAT	-113	0
Eksplotacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-124	-184
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-304	-325
Pozostałe przepływy	-843	-796
Gotówka z działalności operacyjnej	<b>883</b>	<b>-454</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>883</b>	<b>-454</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>2 000</b>	<b>15 218</b>
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	3 000
Inne wpływy inwestycyjne	2 000	12 218
<b>Wydatki</b>	<b>741</b>	<b>12 388</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	45	0
Wydatki na aktywa finansowe	696	12 388
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 259</b>	<b>2 830</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>38 750</b>
Kredyty i pożyczki	0	1 750
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Inne wpływy finansowe	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>3 314</b>	<b>46 731</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	151
Spląty kredytów i pożyczek	500	2 100
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	39 830
Płatność z tyt. leasingu	110	115
Odsetki	2 704	4 071
Inne wydatki finansowe	0	464
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-3 314</b>	<b>-7 981</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-1 172</b>	<b>-5 605</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-1 172</b>	<b>-5 605</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-32
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 631</b>	<b>6 238</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>459</b>	<b>633</b>

## **INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 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 2023, opublikowanym 26 kwietnia 2024 roku.

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 2023 roku, opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024 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 2024 lub później:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Dodatkowo doprecyzowano, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”

Zmiany doprecyzują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



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

Następujące standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych

Zmiany dotyczą głównie sprawozdania (rachunku) zysków i strat, wymaganych ujawnień odnoszących się do miar wyników oraz kwestii agregacji i dezagregacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym

Nowy standard ma obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później,

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty.

Zmiana ma obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

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 2024 roku

Zarząd Jednostki Dominującej jest w trakcie analizy i weryfikowania wpływu zastosowania powyższych standardów i zmian na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres ujawnień wymaganych w związku z zastosowaniem tych zmian w pierwszym i w kolejnych okresach sprawozdawczych.

### **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 2023 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

### **V. ZASADY KONSOLIDACJI**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31 marca 2024. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

## **ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**

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

---

- 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. – 31.03.2024 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 01.03.2024 - 31.03.2024 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024</b>	0	5 653	653	263	1 322	0	7 891
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	45	0	0	0	45
- nabycia środków trwałych	0	0	45	0	0	0	45
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			0		0		0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia				0			0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2024</b>	0	5 653	698	263	1 322	0	7 936
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2024</b>	0	4 388	653	263	1 322	0	6 626
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	206	13	0	0	0	219
- amortyzacji		206	13	0	0		219
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
<b>Umorzenie na dzień 31.03.2024</b>	0	4 594	666	263	1 322	0	6 845
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024</b>							0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2024</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024</b>	0	1 059	32	0	0	0	1 091

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.03.2024 – 31.03.2024 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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 01.03.2024 - 31.03.2024 r.**

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe <sup>2</sup>	Patenty i licencje <sup>2</sup>	Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup>	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024</b>		<b>55</b>	<b>0</b>	<b>1 855</b>	<b>1 910</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- nabycia					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- zbycia		0			0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2024</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>1 855</b>	<b>1 910</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2024</b>		<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1 687</b>	<b>1 702</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
- amortyzacji		0	0	31	31
- inne					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- inne					0
<b>Umorzenie na dzień 31.03.2024</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1 718</b>	<b>1 733</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024</b>					<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>137</b>	<b>177</b>

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie, <sup>2</sup> 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 01.03.2024 - 31.03.2024 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**3. Zmiany szacunkowe wartości firmy**

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 568	8 568
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>8 568</b>	<b>8 568</b>

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>15 407</b>	<b>0</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	15 407
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>15 407</b>	<b>15 407</b>
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>8 568</b>	<b>8 568</b>

Na dzień 31 marca 2024 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

**4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych**

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- zbycia nieruchomości	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności**

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2023	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	102 932	-368	0	102 564
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	400	-278	0	122
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,71% (*)	71 897	-126	-48	71 723
PW Sp. z o.o.	45,00%	106	41	0	147
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	165	10	480	655
<b>Razem</b>	n/d	<b>175 500</b>	<b>-721</b>	<b>432</b>	<b>175 211</b>

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023 przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „**PWRT**”) na dzień 31 grudnia 2023 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało to określone w umowie spółki **PWRT** obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 29,71 %, zaś Emitent posiadał go na 31 grudnia 2023 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. („PD7”)*, która posiadała udział w kapitale **PWRT** wynoszący 5,3 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna („PW SPJ”)*, która posiadała udział w kapitale **PWRT** wynoszący 54,3 % (na PD7 przypada z tego 45,0 %, gdyż taki udział w **PW SPJ** posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w **PWRT**, poprzez PD7, jak i poprzez **PW SPJ** wynosił na koniec 2023 r. - 29,71 %.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.

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

Emitent zwraca jednak szczególną uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i PW SPJ, przewiduje, iż docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dzień bilansowy 31.12.2023 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 5,3 % na dzień bilansowy 31.12.2023 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,71% wykazywanego na koniec 2023 roku do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłym okresie może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

Pomimo, iż na mocy obowiązującej Umowy Inwestycyjnej docelowy udział PD7 i PW SPJ w PWRT będzie ulegał wymienionym powyżej zmianom, ściśle wykładnia Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, według których Emitent sporządza sprawozdanie za rok 2023 nie pozwala konserwatywnie przyjąć na dzień bilansowy 31.12.2023 r. docelowego (a więc niższego niż faktyczny), udziału PW SPJ w kapitale / majątku PWRT. Dlatego też w sprawozdaniu finansowym udział spółki PW SPJ w kapitale / majątku PW RT określono na poziomie 54,3 %, przy czym Emitent zwraca uwagę, iż udział ten, stosownie do zobowiązań określonych w Umowie Inwestycyjnej, powinien maleć i docelowo powinien osiągnąć poziom 29,6 %, co – jak wspomniano wcześniej – będzie skutkowało negatywnym wpływem na wynik finansowy Emitenta w kolejnych okresach.

### 6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2024-03-31	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	33 976	59 151
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	19	19
<b>Razem</b>	<b>33 995</b>	<b>59 170</b>

Inwestycje krótkoterminowe	2024-03-31	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	24 790	245
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
<b>Razem</b>	<b>24 790</b>	<b>245</b>

### Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2024-03-31	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	59 859	60 312
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	1 093	916
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>58 766</b>	<b>59 396</b>
- długoterminowe	33 976	59 151
- krótkoterminowe	24 790	245

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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		
<b>Wg stanu na dzień 31.03.2024</b>		<b>58 766</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	9 988	27 065	16,00%	6,49%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 115	24 541	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 911	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk 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
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	100	114	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>59 396</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 346	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	5,62%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	100	110	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 676	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń

**7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym**

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	27 065	52 475
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
<b>Razem</b>	<b>27 065</b>	<b>52 475</b>

<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	24 812	263
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
<b>Razem</b>	<b>24 812</b>	<b>263</b>

**Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:**

	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	118 008	118 692
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	66 131	65 954
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>51 877</b>	<b>52 738</b>
- długoterminowe	27 065	52 475
- krótkoterminowe	24 812	263

**Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Serenus Sp. z o.o.</b>	<b>R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA</b>	<b>Łącznie</b>
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2024 r.</b>	539	65 415	<b>65 954</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>177</b>
Korekta wartości naliczonych odsetek	0	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	177	0	177
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2023 r.</b>	<b>716</b>	<b>65 415</b>	<b>66 131</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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		
<b>Wg stanu na dzień 31.03.2024</b>		<b>51 877</b>				
Serenus Sp. z o.o.	9 988	27 065	16,00%	6,49%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 115	24 541	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%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	114	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	85	99	15,00%	15,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>52 738</b>				
Serenus Sp. z o.o.	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 346	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	110	15%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	85	95	15%	14,20%	2024-12-31	bez zabezpieczeń

**8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów**

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 915	3 250
Produkty gotowe	0	0
<b>Zapasy brutto</b>	<b>3 915</b>	<b>3 250</b>
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
<b>Zapasy netto</b>	<b>3 757</b>	<b>3 092</b>

Wykazane na dzień 31 marca 2024 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 30 czerwca 2024 Zarząd jednostki dominującej dokona finalnej weryfikacji tych nakładów i zdecyduje o ew. rozwiązaniu odpisu poprzez spisanie poniesionych nakładów.

**9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>4 937</b>	<b>4 393</b>
- od jednostek powiązanych	4 279	2 855
- od pozostałych jednostek	658	1 538
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	342	219
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>5 279</b>	<b>4 612</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Należności handlowe</b>
<b>Jednostki powiązane</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.	
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2024 r.	0
<b>Jednostki pozostałe</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.	219
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>123</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	123
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2024 r.	342
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2024 r.	342

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2024 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności</b>							
należności brutto	4 279	1 488	699	724	855	513	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>4 279</b>	<b>1 488</b>	<b>699</b>	<b>724</b>	<b>855</b>	<b>513</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	1 000	396	2	15	309	1	277
odpisy aktualizujące	342	2	0	0	117	0	223
<b>należności netto</b>	<b>658</b>	<b>394</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>192</b>	<b>1</b>	<b>54</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	5 279	1 884	701	739	1 164	514	277
odpisy aktualizujące	342	2	0	0	117	0	223
<b>należności netto</b>	<b>4 937</b>	<b>1 882</b>	<b>701</b>	<b>739</b>	<b>1 047</b>	<b>514</b>	<b>54</b>

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 niepowiązanych. 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 kwotowo część tych należności została spłacona do daty publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2024 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane</b>							
należności brutto	1 898	1 197	47	639	14	0	1
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>1 898</b>	<b>1 197</b>	<b>47</b>	<b>639</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	12	10	1	1	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	1 910	1 207	48	640	14	0	1
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>1 910</b>	<b>1 207</b>	<b>48</b>	<b>640</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

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.	2024-03-31
Wartość brutto na początek okresu:	10 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-2 000
<b>Wartość brutto na koniec okresu:</b>	<b>8 752</b>
Odpis na utratę wartości na początek okresu	10 752
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	0
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-2 000
<b>Wysokość odpisu na koniec okresu</b>	<b>8 752</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>

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

**10. Odroczonego podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 713	1 297	-2 666	344
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 604	226	0	1 830
Pozostałe rezerwy	1 033	59	-30	1 062
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>10 444</b>	<b>1 582</b>	<b>-2 696</b>	<b>9 330</b>
stawka podatkowa	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 984</b>	<b>301</b>	<b>-512</b>	<b>1 773</b>

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-03-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	15 272	547	0	15 819
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>15 272</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>15 819</b>
stawka podatkowa	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>2 902</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>3 006</b>

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 773	1 984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 006	2 902
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-1 233</b>	<b>-918</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**

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

**11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**

	2024-03-31	2023-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	94	94
<b>Razem, w tym:</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	94	94

**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
<b>Stan na 01.01.2024</b>				<b>94</b>
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
<b>Stan na 31.03.2024, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94</b>
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				94

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

**12. Pozostałe rezerwy**

	2024-03-31	2023-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	6 981	7 019
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
<b>Razem, w tym:</b>	<b>6 981</b>	<b>7 019</b>
- długoterminowe	6 981	7 019
- krótkoterminowe	0	0

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2024</b>	<b>7 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 019</b>
<b>Utworzone rezerwy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wykorzystane	38	0	0	38
Rozwiązane	0	0	0	0
<b>Stan na 31.03.2024, w tym:</b>	<b>6 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 981</b>
- długoterminowe	6 981	0	0	6 981
- krótkoterminowe	0	0	0	0

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne i zwroty dotyczy spółki Złota 44. Podział rezerwy na część długo i – krótkoterminową zostanie zweryfikowany w trakcie 2024 (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. – 31.03.2024 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 31.03.2024								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower (**)	Centrum Praskie Koneser (*)	PD7 (**)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	40	517	0	168	725
	Sprzedaż między segmentami	0	0	1 407	75	1 052	29	-901	1 662
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-363	-368	0	0	0	10	0	-721
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	200	0	2 583	240	-2 203	820
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>				<b>-203</b>	<b>-1 175</b>	<b>10</b>	<b>-744</b>	<b>-2 718</b>	<b>-4 830</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57 427</b>	<b>6 524</b>	<b>159 651</b>	<b>123 200</b>	<b>-88 153</b>	<b>258 649</b>
Aktywa segmentu				57 427	6 524	159 651	123 200	-88 153	258 649
Aktywa nieprzypisane									0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 306</b>	<b>866</b>	<b>65 727</b>	<b>92 174</b>	<b>-97 454</b>	<b>96 619</b>
Zobowiązania segmentu		0	0	35 306	866	65 727	92 174	-97 454	96 619
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”. W rezultacie na dzień 31 marca 2024 segment „Centrum Praskie 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 31 marca 2024 segment „Roma Tower” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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	2024-03-31	2023-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	37 344	38 712
Obligacje 3-letnie	0	0
<b>Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>37 344</b>	<b>38 712</b>
- długoterminowe	0	36 814
- krótkoterminowe	37 344	1 898

**Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2024 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%	14,57%	37 344
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
				<b>Razem</b>		<b>37 344</b>

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. – 31.03.2024 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 31.03.2024

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	25 924	25 105
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b>	<b>25 924</b>	<b>25 105</b>
- długoterminowe	0	972
- krótkoterminowe	25 924	24 133

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.	9 780	11 611	9,55%	2024-12-31	brak
Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa	11 723	13 147 (*)	23,87% (**)	2024-08-14 (*)	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	521	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	594	618	WIBOR 3M + 2,4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	27	27	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
<b>RAZEM</b>	<b>22 624</b>	<b>25 924</b>			

(\*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 16 kwietnia 2024

(\*\*) efektywna stopa w skali pełnego roku, faktyczny koszt krótkoterminowej pożyczki, rozumiany jako różnica między kwota spłaconą a pozyskaną w ujęciu procentowym wyniósł 16,44%

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2024

Wyszczególnienie	2024-03-31	2023-12-31
Pożyczki	23 965	24 176
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	12 354	12 684
- od podmiotów niepowiązanych	11 611	11 492
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b>	<b>23 965</b>	<b>24 176</b>
- długoterminowe	10 684	10 984
- krótkoterminowe	13 281	13 192

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.	9 780	11 611	9,55%	2024-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	7 900	10 684	9,00%	2025-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 670	n/d	(*)	brak
<b>RAZEM</b>	<b>17 680</b>	<b>23 965</b>			

(\*) 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. – 31.03.2024 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	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 059 691	10 090 616
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 059 691	10 090 616

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 707	-498
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,47	-0,05
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,47	-0,05
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 wydatków na skup akcji własnych:

	2024-03-31	2023-12-31
<b>Stan na początek okresu:</b>	<b>339</b>	<b>122</b>
- zakupione w ciągu okresu	0	217
- rozliczenie umorzenia	0	0
<b>Stan na koniec okresu:</b>	<b>339</b>	<b>339</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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	
	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	163	175	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	495	194	0	0	0	0	974	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	5	1	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	115	113	0	0	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	3	1	0	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	75	211	0	0	0	0	486	394	123	31	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A</b>												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 449 (*)	18 449 (*)
PW Sp. z o.o.	135	180	0	0	0	0	277	111	221	55	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	900	900	0	0	0	0	2 421 (**)	1 651	2 052 (**)	1 282	0	0

(\*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(\*\*) całość salda została uregulowana do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego

**Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024**

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 31 marca 2024 roku.

<b>Strona transakcji – spółka z Grupy BBID</b>	<b>Strona transakcji – podmiot powiązany</b>	<b>Opis transakcji</b>	<b>Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)</b>
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	194.053,27 zł (157.766,89 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	124.287,33 zł (101.046,61 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	58.310,10 zł (47.406,59 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	17.809,84 zł (14.479,54 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	49.648,22 zł (40.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	19.658,10 zł (15.982,20 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	4.920,00 zł (4.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	101.475,00 zł (82.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	94.414,78 zł (76.760,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	112.053,00 zł (91.100,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	62.730,00 zł (51.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	45 362,40 zł (36.880,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	66.376,20 zł (53.964,39 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	46.964,11 zł (38.182,20 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	6.150,00 zł. (5.000,00 zł. netto)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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	
	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-03-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jednostki zależne:</b>												
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.	26	26	0	0	0	0	32	31	0	0	0	70
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1	15	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	378	374	180	0	0	0	694	449	3	3	221	111
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	0	0	0	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.	31	31	0	0	0	0	64	26	12	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	6	2	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	2	2	1	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	2	5	0	0	0	0	0	1	1	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	3	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	8	198	0	0	0	n/d	1	100	6	0	0	n/d
<b>Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	163	175	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	495	194	0	0	0	0	974	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	5	1	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	115	113	0	0	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	3	1	0	0	0	0

(\*) Wykazano spółki w których BBI Development S.A. ma zarówno pośredni jak i bezpośredni udział.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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: : 59.086,69 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	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	2 387	2 001
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	893	529
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>2 387</b>	<b>2 001</b>

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Stan na początek okresu	0	0
Rozwiązanie aktywów z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	168	182
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>168</b>	<b>182</b>

**2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej**

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Odsetki od udzielonych pożyczek	814	300
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych	6	11
<b>Razem</b>	<b>820</b>	<b>311</b>

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

**1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej**

<b>Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	1 246	748
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	200	0
Przychody z tytułu usług administracyjnych	122	117
<b>SUMA przychodów z umów z klientami</b>	<b>1 568</b>	<b>865</b>

**2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Odsetki od udzielonych pożyczek	583	175
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	2000	969
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Pozostałe	0	0
<b>Razem</b>	<b>2 583</b>	<b>1 144</b>

**3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2024 - 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.03.2023</b>
Koszty z tytułu odsetek	1 741	1 810
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	134	84
Odsetki od leasingu finansowego	9	15
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	0	0
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	0	555
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	177	0
<b>Razem</b>	<b>2 061</b>	<b>2 464</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:</b>	<b>33 995</b>	<b>59 170</b>	<b>33 995</b>	<b>59 170</b>	
- pożyczki udzielone	33 976	59 151	33 976	59 151	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	19	19	19	19	
<b>Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>24 790</b>	<b>245</b>	<b>24 790</b>	<b>245</b>	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	24 790	245	24 790	245	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>1 376</b>	<b>6 699</b>	<b>1 376</b>	<b>6 699</b>	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	
<b>Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>64 332</b>	<b>65 095</b>	<b>63 268</b>	<b>63 817</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	972	0	972	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	25 924	24 133	25 924	24 133	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	36 814	0	36 814	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	37 344	1 898	37 344	1 898	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	1 064	1 278	1 064	1 278	
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 463	18 463	18 463	18 463	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 743</b>	<b>3 547</b>	<b>3 743</b>	<b>3 547</b>	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2024.

## **XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2024 r.**

W prezentowanym okresie nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

## **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 stała się stroną żadnego nowego, istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy, postępowania sądowego, w stosunku do postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2023 roku. 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 2023 roku, opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024, nie uległo istotnym zmianom.

## **XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

W dniu 11 kwietnia 2024 należące do Grupy Kapitałowej spółki Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA. („PD7”) oraz PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT sp. jawna (PW RT) zawarły z inwestorem zewnętrznym z grupy kapitałowej Liebrecht & Wood - Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna (LW RT) szereg umów i porozumień zmieniających obowiązującą Umowę Inwestycją dotyczącą projektu „Roma Tower” („Projekt”). W wyniku tych ustaleń zaktualizowany został harmonogram finansowania i realizacji Projektu (przesunięcie terminu, do którego zamierzone jest uzyskanie pozwolenia na budowę w Projekcie do połowy 2025 roku, przy jednoczesnym przyspieszeniu finansowania Projektu przez spółkę LW RT w kwocie 2.550 tys. EUR) oraz przystąpienie do Projektu nowej spółki współkontrolowanej przez Emitenta, która zaciągnęła zewnętrzną pożyczkę pieniężną na kwotę 19.050 tys. EUR, z terminem zwrotu zależnym od terminu uzyskania pozwolenia na budowę w Projekcie (jednakże w każdym razie nie wcześniejszym niż II kwartał 2025 roku i nie późniejszym niż III kwartał 2026 roku), jakkolwiek z zastrzeżeniem, iż pożyczka ta może być w istotnej swej części rozliczona (potrącona) poprzez wniesienie przez pożyczkodawcę wkładu do spółki LW RT lub poprzez rozliczenie z ewentualną, przyszłą ceną nabycia za apartamenty w Projekcie. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej podjęte ustalenia mają stabilizujący wpływ na Projekt a także pozytywny wpływ na sytuację finansową Grupy oraz na redukcję kosztów odsetkowych spółek zaangażowanych w realizację Projektu.

**Warszawa**

**Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski