☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2022

kwartał / rok

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2022 obejmujący okres od 2022-01-01 do 2022-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2022-05-30

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

02-566 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A (ulica) **2** (numer)

22 204 00 40 (telefon)

22 204 00 41 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	1 169	11 492	252	2 514
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	123	915	26	200
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 999	709	-430	155
IV. Zysk (strata) brutto	-1 132	-1 134	-244	-248
V. Zysk (strata) netto	-1 884	-1 386	-405	-303
VI. Aktywa razem	202 347	207 270	43 492	45 065
VII. Zobowiązania razem	78 542	81 581	16 882	17 737
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowei rezerwy	72 970	49 448	15 684	10 751
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	123 804	125 688	26 610	27 327
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 950	11 077
XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,21	12,40	2,63	2,70
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,19	-0,14	-0,04	-0,03
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 706	-2 542	367	-556
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 499	909	753	199
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 183	-12 688	-1 546	-2 775
XVII. Przepływy pieniężne netto razem	-1 971	-14 396	-424	-3 149
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	878	1 346	189	294
XIX. Koszt własny sprzedaży	-154	-543	-33	-119
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-911	-367	-196	-80
XXI. Zysk (strata) brutto	-386	-2 974	-83	-650
XXII. Zysk (strata) netto	-875	-3 154	-188	-690
XXIII. Aktywa razem	189 073	193 695	40 639	42 113
XXIV. Zobowiązania razem	78 761	82 508	16 929	17 939

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	74 920	52 328	16 103	11 377
XXVI. Kapitał własny	110 312	111 187	23 710	24 174
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 950	11 077
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 136	10 136	10 136	10 136
XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	10,88	10,97	2,34	2,38
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,09	-0,31	-0,02	-0,07
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 094	-601	881	-131
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-493	5 719	-106	1 251
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 638	-9 079	-1 213	-1 986
(*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2022 oraz na koniec 1 kwartału 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6472 i 4,5721 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 31 marca 2022 i 31 grudnia 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6525 i 4,5994 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q1_2	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2022_03_31
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarządu_Iq_2022.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2022

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2022-05-30	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2022-05-30	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2022-05-30	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2022-05-30	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku.

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

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

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

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

na dzień 31 marca 2022 r.: **4,6525 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2021 r.: **4,5994 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	
	- Działalność holdingów finansowych
	- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
	- Pozostała finansowa działalność usługowa
	- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2022 R.:

Zarząd:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebiedziński	- Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

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

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2022	31.12.2021
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności (*)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	praw własności (*)	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2022 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 maja 2022 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 169**	**11 492**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11	2 872
Przychody ze świadczonych usług	1 158	8 620
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-703**	**-9 007**
Wartość sprzedanych wyrobów	-9	-2 169
Koszt sprzedanych usług	-694	-6 838
Wynik brutto na sprzedaży	**466**	**2 485**
Koszty sprzedaży	-25	-91
Koszty ogólnego zarządu	-3 075	-2 952
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	123	915
Pozostałe przychody operacyjne	513	393
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-41
Wynik na działalności operacyjnej	***-1 999***	***709***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	1 961	203
Przychody finansowe	621	462
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-21	-4
Koszty finansowe	-1 694	-2 504
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 132***	***-1 134***
Podatek dochodowy	-752	-252
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 884***	***-1 386***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-1 884***	***-1 386***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 884**	**-1 386**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,19	-0,14
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-1 884***	***-1 386***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 884***	***-1 386***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Trzy miesiące zakończone 31.03.2022						
Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0		0
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 884	**-1 884**		-1 884
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	**50 946**	**0**	**72 858**	**123 804**	**1**	**123 805**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2021						
Kapitał własny na dzień 01.01.2021 r.	**50 946**	**0**	**81 163**	**132 109**	**1**	**132 110**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**81 163**	**132 109**	**1**	**132 110**
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 386	-1 386		-1 386
Kapitał własny na dzień 31.03.2021 r.	**50 946**	**0**	**79 777**	**130 723**	**1**	**130 724**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**878**	**1 346**
Przychody ze sprzedaży usług	878	1 346
Koszt własny sprzedaży	**-154**	**-543**
Wynik brutto na sprzedaży	**724**	**803**
Koszty sprzedaży	0	-3
Koszty ogólnego zarządu	-1 636	-1 530
Pozostałe przychody operacyjne	1	383
Pozostałe koszty operacyjne	0	-20
Wynik na działalności operacyjnej	***-911***	***-367***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*1 955*	*176*
Przychody finansowe	309	0
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-41
Koszty finansowe	-1 739	-2 742
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-386***	***-2 974***
Podatek dochodowy	-489	-180
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-875***	***-3 154***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-875***	***-3 154***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-875***	***-3 154***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-875***	***-3 154***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

PASYWA	stan na 31.03.2022 r.	stan na 31.12.2021
	niebadane	
Kapitał własny	**110 312**	**111 187**
Kapitał zakładowy	**50 946**	**50 946**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-290	-290
Pozostałe kapitały zapasowe	62 922	62 922
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	-8 512	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-875	-8 512
Zobowiązanie długoterminowe	**3 841**	**30 180**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje dlugoterminowe	0	26 730
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	1 276	1 374
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 565	2 076
Zobowiązania krótkoterminowe	**74 920**	**52 328**
Kredyty i pożyczki	28 940	30 931
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji dłutoterminowych	40 734	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	445	414
Zobowiązania handlowe	608	370
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	3 979	4 371
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	113	80
PASYWA RAZEM	**189 073**	**193 695**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Trzy miesiące zakończone 31.03.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Podział zysku netto					-8 512	8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-875	-875
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**-8 512**	**-875**	**110 312**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2021 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto					37 039	-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-3 154	-3 154
Kapitał własny na dzień 31.03.2021 r.	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**37 039**	**-3 154**	**116 545**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2021.

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2022 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 lub później:

a) Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

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

b) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

c) Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

d) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

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

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

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2022 roku.

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

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

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy nieposiadających kontroli ponad wartość udziałów niedających kontroli, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie z MSSF 10 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie powyżej podane informacje objaśniające dotyczą w takim samym stopniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022 - 31.03.2022r.

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

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

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022 - 31.03.2022 r.

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

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

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

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.)	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

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

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2022-03-31	2021-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2021	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 037	541	0	94 578
PW Sp. z o.o. Sp.k.	44,99%	11 841	-418	0	11 423
Razem	n/d	**105 878**	**123**	**0**	**106 001**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

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

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2022		**48 583**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 841	25 134	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	73	144	WiBOR6M + marża	8,84%	2022-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2021		**50 863**				
Serenus Sp. z o.o.	10 715	25 964	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 675	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	100	169	WiBOR6M + marża	7,78%	2022-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Emitent (i w konsekwencji Grupa) nie zwiększył utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-03-31	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wycenia w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5 078	5 277
Razem	**5 078**	**5 277**

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

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

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

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

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

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

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2022 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**204**	203	1	0	0	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**204**	**203**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**991**	590	5	1	1	261	133
odpisy akualizujące	**200**	2	0	0	0	65	133
należności netto	**791**	**588**	**5**	**1**	**1**	**196**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 195**	793	6	1	1	261	133
odpisy akualizujące	**200**	2	0	0	0	65	133
należności netto	**995**	**791**	**6**	**1**	**1**	**196**	**0**

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

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2022 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**854**	691	33	116	0	2	12
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**854**	**691**	**33**	**116**	**0**	**2**	**12**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**279**	272	5	1	1	0	0
odpisy akualizujące	**0**						
należności netto	**279**	**272**	**5**	**1**	**1**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 133**	963	38	117	1	2	12
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 133**	**963**	**38**	**117**	**1**	**2**	**12**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2022				**298**
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 31.03.2022, w tym:	**0**	**0**	**0**	**298**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				298

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

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

Zmiana stanu pozostałych rezerw

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

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

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

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

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2022		**Roma Tower**	**Koneser (*)**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	418	267	13	278	976
	Sprzedaż między segmentami	0	0	1 233	611	78	-1 729	193
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-418	541	0	0	0	0	123
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		288	0	11	2 264	9	10	2 582
Zysk/ (strata) segmentu		**-1 799**	**-106**	**427**	**-875**	**-416**	**884**	**-1 884**
Aktywa ogółem		**35 853**	**4 904**	**5 572**	**189 073**	**80 020**	**-113 074**	**202 347**
Aktywa segmentu		35 853	4 904	5 572	189 073	80 020	-113 074	202 347
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		**15 327**	**1 132**	**882**	**78 761**	**75 223**	**-92 784**	**78 542**
Zobowiązania segmentu		15 327	1 132	882	78 761	75 223	-92 784	78 542
Zobowiązania nieprzypisane								0

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

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

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

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

Rodzaj emisji/seria	2022-03-31	2021-12-31
Obligacje 1-roczne	13 659	0
Obligacje 2-letnie	14 716	14 947
Obligacje 3-letnie	12 359	27 844
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**40 734**	**42 791**
- długoterminowe	0	26 730
- krótkoterminowe	40 734	16 061

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2022 r.

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2022

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 580	11 429	9,74%	2022-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 150	11 369	9,32%	2022-12-31	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
BNP Paribas Leasing S.A.	238	238	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**21 968**	**23 036**			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2022

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 580	11 429	9,74%	2022-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA	14 650	15 107	10,00%	2022-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	n/d	(*)	brak
Zarządzenia Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	0	510	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	76	8,25%	(*)	brak
RAZEM	**25 230**	**28 940**			

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 135 993**	**10 135 993**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 135 993**	**10 135 993**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 884	-1 386
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,19	-0,14
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,19	-0,14
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi konsolidowanymi metodą praw własności za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	174	173	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	164	142	0	0	0	0	201	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	3	5	1	1	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. k.	0	3 360	0	0	0	22	0	1 237	0	0	3599 (*)	100
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**	**2022-03-31**	**2021-12-31**
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku.

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

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	24	24	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	2	2	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	17	195	0	0	0	0	15	65	0	0	2 905	3 180
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	252	83	0	0	0	3	301	297	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	1	34	0	1	0	0	1	3	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	31	33	0	45	0	0	53	15	40	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	4	4	0	0	0	0	7	3	5	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	2	0	0	0	0	14	18	14	18	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	108	149	0	0	0	0	226	277	99	149	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	4	3	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	174	173	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	164	142	0	0	0	0	201	197	0	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	4	4	0	0	0	0	3	5	1	1	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0

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

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 DNIU

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 62.187 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XV. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

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

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

2. Prezentacja przychodów finansowych

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

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**5 120**	**5 319**	**5 120**	**5 319**	
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	5 078	5 277	5 078	5 277	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**54 221**	**58 472**	**54 221**	**58 472**	
- pożyczki udzielone	48 583	50 863	48 583	50 863	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 638	7 609	5 642	7 613	

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

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2022.

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

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego. Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2021 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2022, nie uległo istotnym zmianom.

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 szczegółowej prezentacji.

Warszawa, dnia 30 maja 2022 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny (śródroczny) został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 5 października 2020 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2020 r. poz. 2000),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:

   - na dzień 31 marca 2022 roku: 4,6525
   - na dzień 31 grudnia 2021 roku: 4,5994

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:

   - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku: 4,6472
   - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku: 4,5721

II.	**OPIS ZMIAN STRUKTURY KAPITAŁOWEJ EMITENTA (W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI) ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ KONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – RÓWNIEŻ WSKAZANIE PRZYCZYNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI.**

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.945.825,00 zł dzieli się na 10.189.165 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 5,00 zł (pięć złotych) każda akcja.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 marca 2022 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k.[2 3]	POLSKA	44,99 %

Dolne Miasto Sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. RT sp.j. [2] [3]	POLSKA	44,99%

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;

Poza opisaną tutaj Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

III. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA

- **Projekt „Roma Tower"**

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta: PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „PW"), dokonała całkowitej i przedterminowej spłaty finansowania pomostowego na łączną kwotę główną wynoszącą 25 mln PLN wraz z należnymi odsetkami, zaciągniętego przez PW na podstawie umowy pożyczki z dnia 4 grudnia 2019 roku (zmienionej następnie aneksem z dnia 22 października 2020 roku). Jednocześnie wierzyciel udzielający przedmiotowego finansowania potwierdził całkowitą spłatę pożyczki i wygaśnięcie zabezpieczeń ustanowionych dla zabezpieczenia jej zwrotu.

Także 11 stycznia 2022 roku, spółka kontrolowana przez Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7"), będąca jednostką dedykowaną w ramach grupy Emitenta do realizacji Projektu Roma Tower, zawarła z podmiotem finansującym umowę pożyczki, na podstawie której PD7 zaciągnęła pożyczkę w kwocie 11.250 tys. PLN, która została wypłacona PD7 jednorazowo w styczniu 2022 roku.

Z tytułu pożyczki PD7 jest zobowiązana do zapłaty na rzecz pożyczkodawcy odsetek w oparciu o wskaźnik WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych, powiększony o marżę pożyczkodawcy, której wysokość nie odbiega od warunków rynkowych dla podobnych pożyczek.

Wypłata pożyczki była uzależniona od spełnienia standardowych warunków wypłaty, w szczególności zaś od ustanowienia zabezpieczeń spłaty pożyczki, które PD7 oraz PW ustanowiły bezpośrednio po zawarciu umowy pożyczki. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka na nieruchomościach projektu „Roma Tower" należących do PW, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez PD7 oraz przez PW (jako dłużnika rzeczowego, z nieruchomości projektu „Roma Tower"), a także weksel własny in blanco PD7 wraz z deklaracją wekslową; każde z zabezpieczeń do kwoty 16.875 tys. PLN.

Termin spłaty pożyczki określono na 31 grudnia 2022 roku (z opcją jego ewentualnego przedłużenia na okres kolejnych 6 miesięcy, zależnego od woli obu stron).

Powyższa spłata całości dotychczasowego zadłużenia PW oraz zmiana struktury zadłużenia spółek realizujących Projekt jest konsekwencją przystąpienia do projektu „Roma Tower" grupy Liebrecht&WooD, jako nowego współinwestora oraz uruchomienia przez tego inwestora finansowania dla spółki PW. Przystąpienie wspomnianego inwestora umożliwiło – zgodnie z zapowiedzią Emitenta – spłatę dotychczasowego zadłużenia PW z tytułu finansowania Projektu, zaś nowa umowa pożyczki zaciągnięta przez PD7 ma służyć realizacji potrzeb finansowych Grupy, w tym potrzeb w ramach projektu „Roma Tower".

- **Powołanie Zarządu na XIII kadencję**

W dniu 9 marca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały o:

a) odwołaniu z dniem 31 marca 2022 r. wszystkich członków Zarządu BBI Development S.A. XII kadencji tj.:
   1. Pana Michała Skotnickiego - Prezesa Zarządu,
   2. Pana Rafała Szczepańskiego - Wiceprezesa Zarządu,
   3. Pana Piotra Litwińskiego – Członka Zarządu,
   4. Pana Krzysztofa Tyszkiewicza - Członka Zarządu.

b) powołaniu z dniem 1 kwietnia 2022 r. wszystkich dotychczasowych członków Zarządu na nową, XIII kadencję:
   1. Pana Michała Skotnickiego - powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
   2. Pana Rafała Szczepańskiego - powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
   3. Pana Piotra Litwińskiego – powierzając mu funkcję Członka Zarządu,
   4. Pana Krzysztofa Tyszkiewicza - powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

IV. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.

W okresie I kwartału 2022 roku Emitent nie zidentyfikował czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym właśnie okresie.

Globalnie, z punktu widzenia gospodarki światowej, znaczenie w I kwartale 2022 roku miały niewątpliwie dwa czynniki zdarzenia: nadal trwająca pandemia COVID-19 oraz agresja zbrojna na Ukrainę. Czynniki te nie miały jednak znaczącego wpływu na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe. W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie ma obecnie istotnego, negatywnego wpływu na całościową sytuację finansową Grupy Emitenta, w tym na osiągane w bieżącym okresie wyniki finansowe. Jednocześnie Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż militarna agresja na Ukrainę, a w szczególności przedłużający się okres zbrojnych starć na dużą skalę, może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta, przede wszystkim w takich sferach jak postrzeganie przez inwestorów zagranicznych (w tym zagraniczne fundusze inwestycyjne i nieruchomościowe), co może wpłynąć na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski (i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych), a także wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych, dostępność siły roboczej, czy dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania. Jednakże wpływ tych czynników jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania na podstawie obiektywnych kryteriów, a nadto pozostaje poza wpływem i kontrolą Emitenta.

V. WYBRANE DANE FINANSOWE, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIEŻ PRZELICZONE NA EURO) PRZEDSTAWIAJĄCE DANE NARASTAJĄCO ZA WSZYSTKIE PEŁNE KWARTAŁY DANEGO I POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO, A W PRZYPADKU BILANSU – NA KONIEC BIEŻĄCEGO KWARTAŁU I KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

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

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

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

VI. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA I ODWRÓCENIU ODPISÓW Z TEGO TYTUŁU

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 25.

VII. INFORMACJA O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH, RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH LUB INNYCH AKTYWÓW ORAZ ODWRÓCENIU TAKICH ODPISÓW.

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 24 i 25. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

VIII. INFORMACJA O UTWORZENIU, ZWIĘKSZENIU, WYKORZYSTANIU I ROZWIĄZANIU REZERW.

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28.

NFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 27.

IX. INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

X. INFORMACJE O ISTOTNYM ZOBOWIĄZANIU Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło istotne zobowiązanie z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

XI. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

W dniu 26.02.2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo jednego z podwykonawców usług architektonicznych o zapłatę wynagrodzenia, toczące się przeciwko spółce zależnej Juvenes-Projekt sp. z o.o.,

o wartości przedmiotu sporu 964.313,68 złotych powiększonej o odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od 16 marca 2017 roku. Od wyroku pierwszej instancji powód wniósł apelację, która została prawomocnie oddalona 28 marca 2022 roku. Rezerwa na opisane powyżej roszczenia w kwocie 500.000 zł została rozwiązana w okresie pierwszego kwartału 2022 r.

Poza powyżej opisanymi, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

XII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

XIII. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)

W I kwartale 2022 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

XIV. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia polegające na niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub też na naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki.

XV. INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) WYCENY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca żadna zmiana sposobu (metody) przedmiotowej wyceny instrumentów finansowych.

XVI. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 35.

XVII. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW

W dniu 22 lutego 2022 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 13.500 nowych, rocznych obligacji oznaczonych serią BBD0223 o łącznej wartości nominalnej 13.500.000,00 PLN. Wielkość emisji: 13.500 sztuk obligacji na okaziciela serii BBD0223. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Termin wykupu obligacji przypada na 22 luty 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0222.

Przedmiotowe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN: „PLO022900032".

W dniu 21 kwietnia 2022 roku na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacje serii BBD0223 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 22 lutego 2022 r. Emitent dokonał wykupu 15.000 trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0222. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 22 lutego 2022 r. obligacji wyniosła 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych). Ponadto w tym samym dniu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2022 roku.

Wykupione obligacje zostały wyemitowane 22 lutego 2019 roku w ramach obowiązującego Programu Emisji Obligacji i zostały wykupione w terminie, stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji obligacji. Z chwilą wykupu obligacje podlegają umorzeniu z mocy prawa (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach).

W wyniku dokonanego wykupu, jak również emisji nowych obligacji serii BBD0223, łączne zadłużenie Emitenta z tytułu wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji spadło z 41.330.000,00 do 39.830.000,00 PLN.

XVIII. KWOTA I RODZAJ TRANSAKCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE TO TRANSAKCJE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTOLIWOŚĆ.

W I kwartale 2022 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

XIX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

XX. INFORMACJA DOTYCZĄCA WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

XXI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.

BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała prognoz wyników.

XXII. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2022 r. (30 maja 2022 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,85	9,85
Krzysztof Tyszkiewicz	970.467	9,52	9,52
Rafał Szczepański	969.468	9,51	9,51
Michał Skotnicki	951.053	9,33	9,33

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2021 (29 kwietnia 2022 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,85	9,85
Krzysztof Tyszkiewicz	970.467	9,52	9,52
Rafał Szczepański	969.468	9,51	9,51
Michał Skotnicki	951.053	9,33	9,33

XXIII. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO, ODRĘBNIE DLA KAŻDEJ Z OSÓB.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2021, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 30.05.2022 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.04.2022 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	951.053 (9,33%)	951.053 (9,33%)
Piotr Litwiński	393.314 (3,86%)	393.314 (3,86%)
Rafał Szczepański	969.468 (9,51%)	969.468 (9,51%)
Krzysztof Tyszkiewicz	970.467 (9,52%)	970.467 (9,52%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	31.307 (0,31%)	31.307 (0,31%)
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

XXIV. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZETEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA.

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2022 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych.

XXV. INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, Z WYJĄTKIEM TRANSAKCJI ZAWIERANYCH PRZEZ EMITENTA BĘDĄCEGO FUNDUSZEM Z PODMIOTEM POWIĄZANYM, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA.

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 32 do 34.

XXVI. INFORMACJA O UDZIELENIU PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA.

W I kwartale 2022 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

XXVII. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA.

W ocenie Emitenta w okresie I kwartału 2022 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

XXVIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały (lub mogą mieć) wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

a) przystąpienia inwestora zewnętrznego (grupy Liebrecht&WooD) do projektu „Roma Tower" i kontynuowanie procesu dofinansowania tego projektu przez inwestora, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowym upłynnieniu udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta;
b) uruchomienie realizacji projektu „Pasaż Simonsa", pozyskanie od spółki Serenus sp. z o.o. nieruchomości (przy jednoczesnym rozliczeniu wierzytelności Emitenta względem tej spółki), którą spółka Serenus sp. z o.o. nabyła w 2021 r. od Miasta Stołecznego Warszawa;
c) dalszy rozwój działalności spółki zależnej: Juvenes-Projekt sp. z o.o. i oprócz realizacji przez tę spółkę usług dla kluczowych projektów w ramach grupy (w szczególności Romy Tower), pozyskiwanie również kolejnych zamówień na usługi projektowo-architektoniczne oraz project management;
d) pozyskiwania nowych przedsięwzięć deweloperskich w preferowanej formule joint venture, z inwestorami zewnętrznymi lub właścicielami nieruchomości, przy maksymalizacji wykorzystania zbudowanych wewnętrznych kompetencji i minimalizacji wykorzystania kapitału własnego.

XXIX. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA.

Po dniu bilansowym, aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, a które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Warszawa, 30 maja 2022 roku

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