☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 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 3 kwartał roku obrotowego 2022 obejmujący okres od 2022-01-01 do 2022-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2022-11-29

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	
	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	13 370	17 292	2 852	3 793
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	762	-1 069	163	-235
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	405	-2 897	86	-636
IV. Zysk (strata) brutto	-3 060	-5 089	-653	-1 116
V. Zysk (strata) netto	-4 974	-5 538	-1 061	-1 215
VI. Aktywa razem	206 599	207 270	42 425	45 065
VII. Zobowiązania razem	85 972	81 581	17 654	17 737
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	80 603	49 448	16 552	10 751
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	120 626	125 688	24 770	27 327
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	10 462	11 077
XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 118	10 136	10 118	10 136
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,92	12,40	2,45	2,70
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,49	-0,55	-0,10	-0,12
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 653	-5 571	779	-1 222
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 074	6 239	2 149	1 369
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 160	-14 362	-2 167	-3 151
XVII. Przepływy pieniężne netto łącznie	3 554	-13 810	758	-3 030
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody operacyjne	2 915	622	4 216	925
XIX. Koszt własny sprzedaży	-450	-96	-811	-178
XX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 364	-504	-1 006	-221
XXI. Zysk (strata) brutto	-6 495	-1 385	-4 522	-992
XXII. Zysk (strata) netto	-6 895	-1 471	-4 961	-1 088
XXIII. Aktywa razem	183 243	37 628	193 695	42 113
XXIV. Zobowiązania razem	79 039	16 230	82 508	17 939

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	1 kwartał(y) narastająco / 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30
XXV. w tym zobowiązania krótkoterminowe	75 468	15 497	52 328	11 377
XXVI. Kapitał własny	104 204	21 398	111 187	24 174
XXVII. Kapitał zakładowy	50 946	10 462	50 946	11 077
XXVIII. Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 118	10 118	10 136	10 136
XXIX. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	10,30	2,11	10,97	2,38
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,68	-0,15	-0,49	-0,11
XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 445	948	-280	-61
XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	844	180	10 106	2 217
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 259	-2 188	-12 082	-2 650
XXXIV. Przepływy pieniężne netto łącznie	-4 970	-1 060	-2 256	-495
(*) 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 3 kwartału 2022 oraz na koniec 3 kwartału 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6880 i 4,5585 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 30 września 2022 i 31 grudnia 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6525 i 4,8698 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_Q3_2022_09_30	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarządu_Q3_2022.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2022

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2022-11-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2022-11-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2022-11-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2022-11-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.09.2022		01.01.2021 - 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 370	2 852	17 292	3 793
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	762	163	-1 069	-235
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	405	86	-2 897	-636
Zysk (strata) brutto	-3 060	-653	-5 089	-1 116
Zysk (strata) netto	-4 974	-1 061	-5 538	-1 215
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,49	-0,10	-0,55	-0,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 653	779	-5 571	-1 222
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 074	2 149	6 239	1 369
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 160	-2 167	-14 362	-3 151
Przepływy pieniężne netto razem	3 554	758	-13 810	-3 030

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	206 599	42 425	207 270	45 065
Zobowiązania razem	85 972	17 654	81 581	17 737
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	80 603	16 552	49 448	10 751
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	120 626	24 770	125 688	27 327
Kapitał zakładowy	50 946	10 462	50 946	11 077
Liczba akcji w tys. sztuk (*)	10 118	10 118	10 136	10 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,92	2,448	12,40	2,70

(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.09.2022

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

za okres bieżący tj. 01.01.2022 – 30.09.2022: **4,6880 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2021 – 30.09.2021: **4,5585 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2022 r.: **4,8698 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 30 września 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2022 R.:

Zarząd:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 29.11.2022 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	9,90%	1 004	9,90%
Rafał Szczepański	1 034	10,20%	1 034	10,20%
Krzysztof Tyszkiewicz	999	9,89%	999	9,89%
Michał Skotnicki	994	9,81%	994	9,81%

(*) kalkulacja uwzględnia umorzenie części nabytych akcji własnych, zarejesrtowane w dniu 23 listopada 2022 r.

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2022	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. jawna (**)	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna (***)	praw własności (*)	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 2022 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

(**) uwzględniono zmianę formy prawnej która nastąpiła po dniu bilansowym

(***) uwzględniono zmianę nazwy która nastąpiła po dniu bilansowym

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 29 listopada 2022 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**13 370**	**17 292**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	21	2 883
Przychody ze świadczonych usług	13 349	14 409
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-5 103**	**-11 069**
Wartość sprzedanych wyrobów	-18	-2 178
Koszt sprzedanych usług	-5 085	-8 891
Wynik brutto na sprzedaży	**8 267**	**6 223**
Koszty sprzedaży	-76	-205
Koszty ogólnego zarządu	-9 404	-8 256
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	762	-1 069
Pozostałe przychody operacyjne	1 466	511
Pozostałe koszty operacyjne	-610	-101
Wynik na działalności operacyjnej	***405***	***-2 897***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	2 334	593
Przychody finansowe	1 785	1 884
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-107	-63
Koszty finansowe	-7 477	-4 606
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 060***	***-5 089***
Podatek dochodowy	-1 914	-449
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 974***	***-5 538***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-4 974***	***-5 538***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-4 974**	**-5 538**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,49	-0,55
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,49	-0,55
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,49	-0,55
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,49	-0,55
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-4 974***	***-5 538***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-4 974***	***-5 538***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**9 505**	**1 898**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	9 505	1 898
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-3 190**	**-924**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-3 190	-924
Wynik brutto na sprzedaży	**6 315**	**974**
Koszty sprzedaży	-25	-10
Koszty ogólnego zarządu	-3 103	-2 511
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-1 343	-2 049
Pozostałe przychody operacyjne	953	115
Pozostałe koszty operacyjne	0	-13
Wynik na działalności operacyjnej	***2 797***	***-3 494***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	190	212
Przychody finansowe	858	1 594
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4	4
Koszty finansowe	-2 014	-729
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***1 827***	***-2 413***
Podatek dochodowy	-1 365	18
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***462***	***-2 395***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***462***	***-2 395***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**462**	**-2 395**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,05	-0,24
Rozwodniony za okres obrotowy	0,05	-0,24
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,05	-0,24
Rozwodniony za okres obrotowy	0,05	-0,24
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***462***	***-2 395***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***462***	***-2 395***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2022-09-30	2021-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**186 323**	**140 750**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 346	3 000
Wartoście niematerialne	362	464
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	106 640	105 878
Pozostałe aktywa finansowe	51 025	5 319
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 793	1 932
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**20 276**	**66 520**
Zapasy	2 906	3 559
Należności handlowe	4 439	2 649
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	146	110
Pozostałe należności	964	1 358
Pozostałe aktywa finansowe	106	50 863
Rozliczenia międzyokresowe	552	372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 163	7 609
AKTYWA RAZEM	**206 599**	**207 270**

PASYWA	2022-09-30	2021-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**120 627**	**125 689**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***120 626***	***125 688***
Kapitał zakładowy	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	69 680	74 742
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-4 974	-6 421
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**5 369**	**32 133**
Kredyty i pożyczki	182	150
Obligacje - długoterminowa część	0	26 730
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	1 656	2 187
Inne zobowiązania długoterminowe	24	26
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 507	3 040
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**79 388**	**46 113**
Kredyty i pożyczki	24 808	26 411
Obligacje - krótkoterminowa część	41 074	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	874	801
Zobowiązania handlowe	1 848	1 242
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	962	0
Pozostałe zobowiązania	9 822	1 598
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**1 215**	**3 335**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	298
Pozostałe rezerwy	1 114	3 037
PASYWA RAZEM	**206 599**	**207 270**

Wybrane wskaźniki dotyczące skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	2022-09-30	2021-12-31
Kapitały własne	120 626	125 688
Całkowite zadłużenie finansowe	68 594	72 340
Suma bilansowa	206 599	207 270
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	**176%**	**174%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**58%**	**61%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**33%**	**35%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2022 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-88	**-88**		-88
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 974	**-4 974**		-4 974
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	**50 946**	**0**	**69 680**	**120 626**	**1**	**120 627**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2021 r.						
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			-5 538	**-5 538**		-5 538
Kapitał własny na dzień 30.09.2021 r.	**50 946**	**0**	**75 625**	**126 571**	**1**	**126 572**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-3 247	-4 418
Udzielone pożyczki	0	-1 188
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	4 562	976
Przepływy związane z VAT	655	-2 681
Otrzymane należności	14 037	13 073
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 611	-3 683
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-9 361	-7 583
Gotówka z działalności operacyjnej	**4 035**	**-5 504**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-382	-67
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**3 653**	**-5 571**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	10 074	6 284
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	**10 074**	**6 239**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	11 257	15 701
Emisja dłużnych papierów wartościowych	13 500	14 330
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-88	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-14 391	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-40 300
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-653	-277
Odsetki	-4 487	-3 633
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-298	-183
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-10 160**	**-14 362**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**3 567**	**-13 694**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13	-116
E. Przepływy pieniężne netto	**3 554**	**-13 810**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**7 609**	**18 523**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**11 163**	**4 713**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**2 915**	**4 216**
Przychody ze sprzedaży usług	2 915	4 216
Koszt własny sprzedaży	**-450**	**-811**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 465**	**3 405**
Koszty sprzedaży	0	-6
Koszty ogólnego zarządu	-4 233	-4 721
Pozostałe przychody operacyjne	4	386
Pozostałe koszty operacyjne	-600	-70
Wynik na działalności operacyjnej	***-2 364***	***-1 006***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*2 319*	553
Przychody finansowe	863	702
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-92
Koszty finansowe	-7 313	-4 679
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-6 495***	***-4 522***
Podatek dochodowy	-400	-439
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-6 895***	***-4 961***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-6 895***	***-4 961***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,68	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,68	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,68	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,68	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-6 895***	***-4 961***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-6 895***	***-4 961***

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki okres 3 miesięcy

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**982**	**1 362**
Przychody ze sprzedaży usług	982	1 362
Koszt własny sprzedaży	**-138**	**-98**
Wynik brutto na sprzedaży	**844**	**1 264**
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-1 163	-1 563
Pozostałe przychody operacyjne	1	2
Pozostałe koszty operacyjne	0	-10
Wynik na działalności operacyjnej	***-318***	***-307***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	187	206
Przychody finansowe	477	702
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-18
Koszty finansowe	-1 847	-593
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 501***	***-10***
Podatek dochodowy	-105	-80
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 606***	***-90***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-1 606***	***-90***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,16	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,16	-0,01
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 30.09.2022	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-1 606***	***-90***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 606***	***-90***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2022 r.	stan na 31.12.2021
	niebadane	
Aktywa trwałe	**179 935**	**134 000**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 223	1 485
Wartości niematerialne	368	378
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	127 178	126 678
Pozostałe aktywa finansowe	50 984	5 277
Aktywa obrotowe	**3 308**	**59 695**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	383	1 607
Pozostałe należności	1 291	891
Pozostałe aktywa finansowe	19	50 714
Rozliczenia międzyokresowe	777	675
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	838	5 808
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**183 243**	**193 695**

PASYWA	stan na 30.09.2022 r.	stan na 31.12.2021
	niebadane	
Kapitał własny	**104 204**	**111 187**
Kapitał zakładowy	**50 946**	**50 946**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-378	-290
Pozostałe kapitały zapasowe	54 410	62 922
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-6 895	-8 512
Zobowiązanie długoterminowe	**3 571**	**30 180**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje dlugoterminowe	0	26 730
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	1 095	1 374
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 476	2 076
Zobowiązania krótkoterminowe	**75 468**	**52 328**
Kredyty i pożyczki	28 856	30 931
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji dłutoterminowych	41 074	16 061
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	476	414
Zobowiązania handlowe	557	370
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	3 671	4 371
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	733	80
PASYWA RAZEM	**183 243**	**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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych							0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-88			-88
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-6 895	-6 895
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	**50 946**	**0**	**54 410**	**5 743**	**0**	**-6 895**	**104 204**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2021 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**25 883**	**5 831**	**0**	**37 039**	**119 699**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto			37 039		0	-37 039	0
Suma dochodów całkowitych						-4 961	-4 961
Kapitał własny na dzień 30.09.2021 r.	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-4 961**	**114 738**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 379	-2 180
Otrzymane należności	4 739	5 555
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	42
Udzielone pożyczki	0	-1 188
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 495	1 645
Rozrachunki z tyt. VAT	-127	-442
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-398	-290
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-955	-862
Pozostałe przepływy	-1 930	-2 560
Gotówka z działalności operacyjnej	**4 445**	**-280**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**4 445**	**-280**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**2 300**	**11 299**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	2 300	11 299
Wydatki	**1 456**	**1 193**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	0	45
Wydatki na aktywa finansowe	1 456	1 148
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**844**	**10 106**
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	**38 759**	**47 113**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	88	0
Spłaty kredytów i pożyczek	18 187	2 450
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Płatnośc z tyt. leasingu	308	63
Odsetki	4 878	4 117
Inne wydatki finansowe	298	183
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-10 259**	**-12 082**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-4 970**	**-2 256**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-4 970**	**-2 256**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13	-98
F. Środki pieniężne na początek okresu	**5 808**	**5 851**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**838**	**3 595**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

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

b) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

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

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

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

d) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

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

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

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

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 września. 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 - 30.09.2022r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	**0**	**5 653**	**641**	**288**	**1 324**	**0**	**7 906**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2022	**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***	***618***	***33***	***0***	***3***	***0***	***654***
- amortyzacji		618	33	0	3		654
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.09.2022	**0**	**3 356**	**609**	**288**	**1 307**	**0**	**5 560**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022	**0**	**2 297**	**32**	**0**	**17**	**0**	**2 346**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 – 30.09.2022 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 - 30.09.2022 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 30.09.2022	**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***	***102***	***102***
- amortyzacji		0	0	102	102
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2022	**0**	**15**	**0**	**1 533**	**1 548**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022	**0**	**40**	**0**	**322**	**362**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 - 30.09.2022 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	2022-09-30	2021-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2022-09-30	2021-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt 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	2022-09-30	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 30.09.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 037	1 557	0	95 594
PW Sp. z o.o. Sp.jawna (*)	44,99%	11 841	-795	0	11 046
Razem	n/d	**105 878**	**762**	**0**	**106 640**

(*) uwzględniono zmianę formy prawnej która nastąpiła po dniu bilansowym

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-09-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	49 984	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	999	5 277
Inne aktywa finansowe	42	42
Razem	**51 025**	**5 319**

Inwestycje krótkoterminowe	2022-09-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	106	50 863
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**106**	**50 863**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2022-09-30	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	53 832	54 592
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 742	3 729
Suma netto udzielonych pożyczek	**50 090**	**50 863**
- długoterminowe	49 984	0
- krótkoterminowe	106	50 863

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2022		**50 090**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	23 908	26 678	3,125%	2,91%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	33	106	WiBOR6M + marża	8,84%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2021		**50 863**				
Serenus Sp. z o.o.	10 715	25 964	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 675	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki 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

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

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki. Uwzględniając aktualny harmonogram dalszych działań w zakresie przedmiotowej nieruchomości, ustalono termin rozliczenia pożyczki na koniec 2023 r. Emitent (i w konsekwencji Grupa) nie zwiększył utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2022-09-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	49 984	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	999	5 277
Razem	**50 983**	**5 277**

Inwestycje krótkoterminowe	2022-09-30	2021-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	19	50 714
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne	0	0
Razem	**19**	**50 714**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2022-09-30	2021-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	119 485	120 196
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 482	69 482
Suma netto udzielonych pożyczek	**50 003**	**50 714**
- długoterminowe	49 984	0
- krótkoterminowe	19	50 714

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2022		**50 003**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	23 908	26 678	3,125%	2,91%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	19	8,00%	8,00%	2022-12-31	brak
CPK Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2021		**50 714**				
Serenus Sp. z o.o.	10 715	25 965	10,00%	10,00%	2022-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	22 581	24 675	3,125%	3,01%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	19	8,00%	8,00%	2022-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	55	3,00%	3,00%	2022-12-31	brak

.

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

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2022-09-30	2021-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	2 951	3 541
Produkty gotowe	0	41
Zapasy brutto	**2 951**	**3 582**
Odpis aktualizujący stan zapasów	0	23
Zapasy netto	**2 951**	**3 559**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2022 roku		**0**	**23**		**23**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***23***	***0***	***23***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi			0		0
- wykorzystanie odpisów			23		23
Stan na dzień 30.09.2022 roku	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2022-09-30	2021-12-31
Należności krótkoterminowe	**4 439**	**2 649**
- od jednostek powiazanych	3 293	1 440
- od pozostałych jednostek	1 146	1 209
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	277	187
Należności krótkoterminowe brutto	**4 716**	**2 836**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2022 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.	**187**
Zwiększenia, w tym:	***94***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	94
Zmniejszenia w tym:	***4***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	4
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2022 r.	**277**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2022 r.	**277**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2022 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	**3 293**	3 243	49	0	1	0	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**3 293**	**3 243**	**49**	**0**	**1**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 423**	988	283	2	5	5	140
odpisy akualizujące	**277**	129	11	0	0	0	137
należności netto	**1 146**	**859**	**272**	**2**	**5**	**5**	**3**
Ogółem							
należności brutto	**4 716**	4 231	332	2	6	5	140
odpisy akualizujące	**277**	129	11	0	0	0	137
należności netto	**4 439**	**4 102**	**321**	**2**	**6**	**5**	**3**

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

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2022 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	**216**	182	15	2	3	0	14
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**216**	**182**	**15**	**2**	**3**	**0**	**14**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**167**	151	4	2	5	5	0
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**167**	**151**	**4**	**2**	**5**	**5**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**383**	333	19	4	8	5	14
odpisy akualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**383**	**333**	**19**	**4**	**8**	**5**	**14**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej nie 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	2022-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	298	67	-264	101
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 080	3 267	-3 628	719
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 211	926	-694	1 443
Pozostałe rezerwy	1 582	245	-652	1 175
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 171**	**4 505**	**-5 238**	**9 438**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 932**	**856**	**-995**	**1 793**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2021-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2022-09-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	16 001	2 458	0	18 459
Suma dodatnich różnic przejściowych	**16 001**	**2 458**	**0**	**18 459**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 040**	**467**	**0**	**3 507**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2022-09-30	2021-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 793	1 932
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 507	3 040
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 714**	**-1 108**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2022-09-30	2021-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	101	298
Razem, w tym:	**101**	**298**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	101	298

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2022				**298**
Utworzenie rezerwy				67
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				264
Stan na 30.09.2022, w tym:	**0**	**0**	**0**	**101**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				101

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2022-09-30	2021-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	514	750
Rezerwa na roszczenia podwykonawców	0	522
Rezerwa na kary administracyjne	600	0
Inne rezerwy	0	1 765
Razem, w tym:	**1 114**	**3 037**
- długoterminowe	0	750
- krótkoterminowe	1 114	2 287

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwa na roszczenia podwykonawców	Rezerwa na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2022	**750**	**522**	**0**	**1 765**	**3 037**
Utworzenie rezerwy	0	0	600	0	600
Wykorzystanie rezerw	236	22	0	1 765	2 023
Rozwiązanie rezerw	0	500	0	0	500
Stan na 30.09.2022, w tym:	**514**	**0**	**600**	**0**	**1 114**
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	514	0	600	0	1 114

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

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

W okresie od 1 lipca 2019 do 30 września 2022 całość utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana.

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2022		**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	3 664	918	588	73	5 243
	Sprzedaż między segmentami	7 527	0	8 133	1 997	268	-9 798	8 127
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-795	1 557	0	0	0	0	762
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		989	15	12	3 182	43	-122	4 119
Zysk/ (strata) segmentu		**-1 041**	**-326**	**4 049**	**-6 895**	**-188**	**-573**	**-4 974**
Aktywa ogółem		**44 259**	**1 991**	**11 438**	**183 243**	**79 589**	**-113 921**	**206 599**
Aktywa segmentu		44 259	1 991	11 438	183 243	79 589	-113 921	206 599
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		**22 974**	**990**	**3 126**	**79 039**	**73 516**	**-94 889**	**84 756**
Zobowiązania segmentu		22 974	990	3 126	79 039	73 516	-94 889	84 756
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 obejmuje 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	2022-09-30	2021-12-31
Obligacje 1-roczne	13 801	0
Obligacje 2-letnie	14 802	14 947
Obligacje 3-letnie	12 471	27 844
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**41 074**	**42 791**
- długoterminowe	0	26 730
- krótkoterminowe	41 074	16 061

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2022 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020; BBI Development S.A.	12 000	2020-01-31	2023-01-31	WIBOR 6M+6,25%	8,52%	12 471
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021; BBI Development S.A.	14 330	2021-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	10,79%	14 802
Obligacje 1-roczne, emisja z lutego 2022; BBI Development S.A.	13 500	2022-02-22	2023-02-22	WIBOR 6M+7,75%	13,73%	13 801
					Razem	41 074

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

W prezentowanym okresie nie wystąpiła emisja kapitałowych papierów wartościowych Jednostki Dominującej

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego Jednostki Dominującej. W dniu 23 listopada 2022 zostało zarejestrowane obniżenie kapitału zakładowego Jednostki Dominującej o kwotę 278 tys zł – będące skutkiem umorzenia 55.581 akcji własnych.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2022

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
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	107	107	3,13%	2025-03-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	11 074	12 518	9,74%	2022-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 250	12 181	13,83%	2023-06-30(*)	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
BNP Paribas Leasing S.A.	184	184	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**22 615**	**24 990**			

(*) z możliwością przesunięcia na 31.12.2023 za zgoda obu stron

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2022

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.	11 074	12 518	9,74%	2022-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA	13 350	14 507	10,00%	2022-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	13	8,25%	(*)	brak
RAZEM	**24 424**	**28 856**			

(*) 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 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 118 108**	**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.	**10 118 108**	**10 135 993**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 974	-5 538
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,49	-0,55
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,49	-0,55
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.	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	537	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	526	480	0	0	0	0	76	197	12	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna (**)	12	15	0	0	0	0	2	5	1	1	0	0
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	12	0	0	0	0	0	15	0	0	0	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.	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**
PW Sp. z o.o.	25	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna (**)	4 800	3 360	0	0	1	22	0	0	0	0	7 874 (*)	0
PW Sp. z o.o.	240	0	0	0	0	0	111	0	37	0	0	0
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	2 487	0	0	0	0	0	3 059	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-09-30**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**	**2022-09-30**	**2021-12-31**
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	5	8	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(**) uwzględniono zmianę formy prawnej która nastąpiła po dniu bilansowym

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 30 września 2022

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku.

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Prace projektowe dla lok. usługowego U2A w bud. E3 przy Pl.Konesera 6 w Warszawie	30.750,00 zł brutto (25.000 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	523.609,52 zł brutto (425.698,80 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	usługi projektowe	172.621,30 zł brutto (140.342,52 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Usługi doradcze	97.183,56 zł brutto (79.011,02 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	64.672,02 zł brutto (52.334,98 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	18.450,00 zł brutto (15.000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	3.690,00 zł brutto (3.000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD5	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	20.994,26 zł brutto (17.068,50 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD5	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	8.487,00 zł brutto (6.900,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	59.545,56 zł brutto (48.411,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	5.353,00 zł brutto (4.500,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	5.353,00 zł brutto (4.500,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	183 270,00 zł brutto (149 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	126 690,00 zł brutto (103 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	167 895,00 zł brutto (136 500,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	98 400,00 zł brutto (80 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	NS	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	76 260,00 zł brutto (62 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	123 421,30 zł brutto (100 342,52 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	56 580,00 zł brutto (46 000,00 zł netto)
01.01.2022 – 30.09.2022	NS	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	12 300,00 zł brutto (10 000,00 zł netto)

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	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	73	72	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	5	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	50	456	0	0	0	0	14	65	0	0	2 607	3 180
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	936	256	0	0	0	3	2	297	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	5	45	0	2	0	0	1	3	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	93	425	0	45	0	0	0	15	0	0	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	13	0	0	0	0	8	3	7	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	5	0	0	0	0	14	18	15	18	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k.	265	453	0	0	0	0	53	277	0	149	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	10	12	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	537	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	526	480	0	0	0	0	76	197	12	197	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna (**)	12	15	0	0	0	0	2	5	1	1	0	0
PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna	12	0	0	0	0	0	15	0	0	0	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.

(**) uwzględniono zmianę formy prawnej która nastąpiła po dniu bilansowym

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: 51.457,20 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XV. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	21	2 883
Przychody ze świadczenia usług	13 349	14 409
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*5 608*	*3 085*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**13 370**	**17 292**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Stan na początek okresu	0	460
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-315	-460
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	388	362
Stan na koniec okresu	**73**	**362**

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 334	593
Akcej i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	702
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	905	1119
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	880	63
Razem	**4 119**	**2 477**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**51 025**	**5 319**	**51 025**	**5 319**	
- pożyczki udzielone	49 984	0	49 984	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	42	42	42	
- akcje i udziały	999	5 277	999	5 277	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**11 269**	**58 472**	**11 269**	**58 472**	
- pożyczki udzielone	106	50 863	106	50 863	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 163	7 609	11 167	7 613	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2022-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**68 594**	**72 340**	**66 064**	**69 352**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	182	150	182	150	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	24 808	26 411	24 808	26 411	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	26 730	0	26 730	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	41 074	16 061	41 074	16 061	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	2 530	2 988	2 530	2 988	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**24**	**26**	**24**	**26**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	24	26	24	26	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**11 670**	**2 840**	**11 670**	**2 840**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 września 2022.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2022 r.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 29 listopada 2022 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2022.11.29 19:28:35 CET
Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2022.11.29 19:45:59 CET
Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2022.11.29 18:46:19 CET
Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2022.11.29 19:43:49 CET
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2022.11.29 18:36:51 CET
Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III 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 30 września 2022 roku: 4,8698 PLN/Euro
   - na dzień 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 PLN/Euro

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 30 września 2022 roku: 4,6880 PLN/Euro
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku: 4,5585 PLN/Euro

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, , z uwzględnieniem obniżenia zarejestrowanego 23 listopada 2022 i opisanego w par III niniejszego dokumentu Spółki wynosi 50.667.920,00 zł i dzieli się na 10.133.584 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 30 września 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 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	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 %
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 4	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 5	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;
[4] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. została przekształcona z dniem 2 listopada 2022 r. w spółkę jawną
[5] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna zmieniła w dniu 15 listopada 2022 r. firmę (nazwę) na PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna.

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 13 września 2022 roku spółki współkontrolowane przez Emitenta: PW sp. z o.o., PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „**PW**", w której Grupa Kapitałowa Emitenta posiada udział wynoszący 44,99%) i zależna od PW spółka PW sp. z o.o. RT sp.j. (dalej: „**Newco**"), jak również PD7, a także podmioty z Grupy Kapitałowej Liebrecht&WooD (w tym Liebrecht and WooD sp. z o.o. RT sp.j. - dalej: „**Inwestor**"), a także Fundacja Pro Bonum (powołana przez Archidiecezję Warszawską) zawarły kolejne porozumienie (dalej: „**Porozumienie**") do Umowy Inwestycyjnej z dnia 10 listopada 2021 roku (dalej: „**Umowa Inwestycyjna**") oraz towarzyszące temu Porozumieniu dokumenty, których zawarcie Strony przewidziały w okresie poprzedzającym wniesienie do Newco nieruchomości, na której ma być realizowany projekt „Roma Tower" (dalej: „**Projekt**" oraz „**Nieruchomość**").

Strony nie dokonały istotnych zmian w zasadniczych założeniach Umowy Inwestycyjnej (w tym w strukturze kapitałowej Projektu), niemniej zawarte Porozumienie uszczegółowiło i nieznacznie zmodyfikowało kwestie dotyczące przystąpienia Inwestora do spółki Newco, a także finansowania pomostowego udzielanego PW oraz Newco przez grupę kapitałową Liebrecht&WooD do momentu wniesienia Nieruchomości do spółki Newco. Stosownie do poczynionych w Porozumieniu uzgodnień, jednocześnie z zawarciem Porozumienia dokonano w szczególności następujących czynności:

a) PW sp. z o.o., PW, PD7, Fundacja Pro Bonum, Newco, Inwestor oraz spółka Liebrecht and WooD sp. z o.o. zawarły kompleksową umowę wspólników, regulującą wszelkie kwestie dotyczące prowadzenia spraw spółki Newco, jej zarządzania, rozwiązywania sporów oraz reprezentacji, co nastąpiło przy jednoczesnym wyznaczeniu kierownika ds. koordynacji Projektu o kompetencjach w zakresie zarządzania i reprezentacji Newco;

b) Inwestor przystąpił do Newco jako jej nowy wspólnik i zobowiązał się wnieść wkład pieniężny w kwocie 100 tys. zł oraz udzielić Newco pomostowej pożyczki pieniężnej w kwocie 9.900 tys. zł z terminem spłaty do końca lutego 2023 roku, przy czym strony przewidziały, iż spłata tej pożyczki zostanie rozliczona z wniesieniem przez Inwestora nowego wkładu do Newco, w momencie wniesienia do Newco Nieruchomości, w ramach konwersji tej pożyczki na wkład Inwestora. Zabezpieczeniem przedmiotowej pożyczki jest poręczenie udzielone przez PW;

c) Inwestor udzielił PW pomostowego finansowania w postaci pożyczki pieniężnej w kwocie 9.250 tys. zł z terminem spłaty do końca lutego 2023 roku, przy czym w założeniu stron, spłata tej pożyczki zostanie rozliczona z momentem transakcji wniesienia Nieruchomości do Newco, w ramach konwersji na wkład Inwestora do przedmiotowej spółki;

d) dokonano stosownego zabezpieczenia pożyczek, o których mowa w lit. b) oraz lit. c) powyżej, jak również zabezpieczenia wykonania Umowy Inwestycyjnej poprzez ustanowienie czterech nowych hipotek na części Nieruchomości w łącznej kwocie 50.760 tys. zł;

e) Newco zawarło z podmiotami z grupy BBI Development S.A. tzw. umowy projektowe, dotyczące kompleksowej realizacji Projektu: umowę o zarządzanie techniczne oraz umowę o usługi architektoniczne, obie na łączną kwotę wynagrodzenia określoną na obecnym etapie na około 54.050 tys. zł netto, z czego przeważająca część (około 46.200 tys zł) zostanie skonwertowana na wkład PD7 do Newco;

f) Newco zawarło także stosowne umowy projektowe, dotyczące obsługi inwestycji przez podmioty z grupy Liebrecht&WooD – tj.: umowę zarządzania finansowego i umowę zarządzania generalnego i komercyjnego, obie na łączną kwotę wynagrodzenia określoną na obecnym etapie na około 34.500 tys. zł netto, a także umowę pośrednictwa dotyczącą komercjalizacji budynku, jaki zostanie wzniesiony w ramach Projektu, z której wynagrodzenie określone prowizyjnie, w sposób nie odbiegający od zasad rynkowych

g) Newco zawarło także z PD7 oraz spółką Juvenes-Projekt sp. z o.o. (spółką w całości zależną od Emitenta) umowę przeniesienia praw do prac projektowych oraz praw autorskich już wykonanych na potrzeby Projektu za łączną kwotę wynagrodzenia wynoszącą około 4.923 tys. zł netto.

W dniu 13 października 2022 r. PW sp. z o.o., PW, Newco, PD7, jak również Inwestor oraz Fundacja Pro Bonum zawarły kolejne porozumienie (dalej: „**Porozumienie 4**") do Umowy Inwestycyjnej oraz towarzyszące temu Porozumieniu dokumenty, których zawarcie Strony przewidziały w okresie poprzedzającym wniesienie do Newco Nieruchomości. Emitent wskazuje, że Strony nie dokonały istotnych zmian w założeniach Umowy Inwestycyjnej. Jednocześnie z zawarciem „Porozumienia 4" dokonano następujących czynności, które przewidziane były uprzednio w Umowie Inwestycyjnej:

a) Inwestor oraz PW zawarły kolejną umowę pożyczki, na podstawie której Inwestor udzielił PW pożyczki pieniężnej na kwotę 30 mln zł, z terminem zapadalności na w I kwartale 2023 roku (w zamierzeniu Stron pożyczka ta ma zostać rozliczona w momencie wniesienia Nieruchomości do Newco);

b) dokonano ustanowienia hipoteki na Nieruchomości, na zabezpieczenie pożyczki wskazanej w lit. a), do sumy hipoteki 36 mln zł;

c) dokonano zmiany umowy spółki Newco w ten sposób, że określono udział PW w Newco (udział w kapitale, jak i w zysku) na 60%, zaś udział Inwestora na 40% (a więc adekwatnie do zaangażowania finansowego Inwestora w Projekt, stosownie do udzielonych pożyczek);

Ponadto PW zawarła także z Newco pomniejszego znaczenia umowy dotyczące pomostowej (czasowej) kontynuacji Projektu przez PW oraz zarządzania przez PW wykonywaniem niektórych umów projektowych.

Strony Umowy Inwestycyjnej potwierdziły jednocześnie, iż ich celem jest dokonanie przeniesienia Nieruchomości do Newco, jako do wspólnej spółki celowej, która ma kontynuować realizację Projektu, co – w założeniu Stron – winno nastąpić w pierwszym kwartale 2023 roku.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych stron Umowy Inwestycyjnej uzależniona jest od spełnienia się szeregu warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych), w szczególności od: uzyskania korzystnej interpretacji podatkowej w zakresie ustalonego obecnie mechanizmu przeniesienia Nieruchomości do Newco; uzyskania pozwolenia na budowę w ramach Projektu, wniesienia Nieruchomości do Projektu (co winno być poprzedzone odpowiednimi przygotowaniami formalno-prawnymi) oraz innych zdarzeń.

„Porozumienie 4" oraz towarzyszące mu dokumenty finansowe pozwoliły na uruchomienie kolejnej transzy finansowania pomostowego dla dotychczasowej spółki celowej: PW, co umożliwiło częściowy zwrot wkładów obecnym wspólnikom Projektu (w tym także PD7, całkowicie zależnej od Emitenta) oraz pozytywnie wpłynęło na płynność finansową Emitenta.

- **Skup akcji własnych Emitenta**

W dniu 27 maja 2022 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2022" Emitenta, jaki jest obecnie realizowany na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki uchwałą Nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku (zmienionej następnie uchwałą nr 19/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. z dnia 23 czerwca 2020 r.).

Emitent w ramach nowego programu nabył - do dnia publikacji raportu okresowego za III kwartał 2022 roku - 25.257 akcji własnych stanowiących około 0,25% kapitału zakładowego i uprawniających do 25.257 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 0,25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Dodatkowo, na dzień publikacji niniejszej informacji, Emitent posiadał także – zapisane na rachunku papierów wartościowych - akcje własne nabyte w ramach poprzedniego programu skupu akcji własnych - w liczbie 53.172 sztuk, stanowiących 0,52 % kapitału. Należy jednak zaznaczyć, że w dniu 23 listopada 2022 roku właściwy dla Emitenta Sąd Rejestrowy dokonał obniżenia kapitału zakładowego Emitenta i umorzenia 53.172 akcji własnych nabytych przez Emitenta na podstawie programu skupu akcji własnych z 2019 r. oraz 2.409 akcji własnych nabytych na podstawie programu skupu uchwalonego w 2022 r. Obecnie zatem Emitent posiada 22.818 nieumorzonych akcji własnych.

Zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie jest uprawniony do wykonywania praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

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

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

Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Tym samym Zarząd Emitenta ocenia, iż konflikt w Ukrainie nie ma bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż konflikt w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych).

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	**30.09.2022**		**31.12.2021**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	206 599	42 425	207 270	45 065
Zobowiązania razem	85 972	17 654	81 581	17 737
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	80 603	16 552	49 448	10 751
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	120 626	24 770	125 688	27 327
Kapitał zakładowy	50 946	10 462	50 946	11 077
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,92	2,448	12,40	2,70

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

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.09.2022		01.01.2021 - 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 370	2 852	17 292	3 793
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	762	163	-1 069	-235
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	405	86	-2 897	-636
Zysk (strata) brutto	-3 060	-653	-5 089	-1 116
Zysk (strata) netto	-4 974	-1 061	-5 538	-1 215
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,49	-0,10	-0,55	-0,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 653	779	-5 571	-1 222
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 074	2 149	6 239	1 369
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 160	-2 167	-14 362	-3 151
Przepływy pieniężne netto razem	3 554	758	-13 810	-3 030

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. 27.

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 26 i 27. 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. 30.

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. 29.

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 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 III 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. 37.

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

W trzecim kwartale 2022 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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 III 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 III kwartał 2022 r. (29 listopada 2022 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Tabela poniższa uwzględnia okoliczność obniżenia kapitału zakładowego Emitenta oraz umorzenia akcji własnych, jakiego dokonał właściwy sąd rejestrowy w dniu 23 listopada 2022 r.

Akcjonariusz	**Liczba akcji Liczba głosów**	**Udział w kapitale zakładowym (%)**	**Udział w ogólnej liczbie głosów (%)**
Rafał Szczepański	1.033.977	10,20	10,20
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,90	9,90
Krzysztof Tyszkiewicz	998 967	9,89	9,89
Michał Skotnicki	994 053	9,81	9,81

W dniu 1 lipca 2022 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o zawarciu przez Panów Michała Skotnickiego, Rafała Szczepańskiego, Krzysztofa Tyszkiewicza oraz Piotra Litwińskiego, porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta. W dniu 21 lipca 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o nabyciu przez strony Porozumienia z dnia 1 lipca 2022 roku łącznie 136.009 akcji Emitenta (1,33 % w kapitale zakładowym Spółki). Tym samym strony Porozumienia osiągnęły łącznie 3.420.311 akcji Spółki, co stanowiło 33,57 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, zaś z akcji tych przysługiwało 3.420.311 głosów w Spółce. W dniu 30 września 2022 r. porozumienie wygasło wskutek upływu czasu, na jaki zostało zawarte.

W dniu 21 lipca 2022 roku Emitent otrzymał od Pana Rafała Szczepańskiego zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (…), w którym Pan Rafał Szczepański poinformował o tym, że samodzielnie osiągnął 10,15 %-owy udział w ogólnej liczbie głosów. Przed zawarciem transakcji Pan Szczepański posiadał 969.468 akcji Spółki, co stanowiło 9,51 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po transakcji nabycia posiadał 1.033.977 akcji Spółki, co stanowiło 10,15 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce, zaś po rejestracji przez sąd obniżenia kapitału zakładowego Spółki i umorzenia akcji własnych (w dniu 23 listopada 2022 r.) udział ten wynosi obecnie 10,20 %.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2022 (30 września 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 (%)**
Rafał Szczepański	1.033.977	10,15	10,15
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,85	9,85
Krzysztof Tyszkiewicz	998 967	9,80	9,80
Michał Skotnicki	994 053	9,76	9,76

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 III kwartał 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2022, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.11.2022 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 30.09.2022 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	994 053 (9,81%)	994 053 (9,76%)
Piotr Litwiński	393.314 (3,88%)	393.314 (3,86%)
Rafał Szczepański	1.033.977 (10,20%)	1.033.977 (10,15%)
Krzysztof Tyszkiewicz	998 967 (9,86%)	998 967 (9,80%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	1.307 (0,01%)	1.307 (0,01%)
Maciej Matusiak	0	0
Maciej Radziwiłł	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

W dniu 21 lipca 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Krzysztofa Tyszkiewicza, powiadomienie o transakcji nabycia 28.500 akcji Emitenta.
W dniu 21 lipca 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Rafała Szczepańskiego powiadomienia o transakcjach nabycia łącznie 64.509 akcji Emitenta.
W dniu 21 lipca 2022 roku wpłynęło zawiadomienie od Pana Michała Skotnickiego o transakcji nabycia 43.000 akcji Emitenta.
W dniu 8 sierpnia 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Pawła Turno powiadomienie o transakcji zbycia 30.000 akcji Emitenta.

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 III 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, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

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 34 do 36.

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

W okresie sprawozdawczym Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

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 III kwartału 2022 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za III 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 perspektywie najbliższych miesięcy należy zaliczyć przede wszystkim:

a) Wniesienie nieruchomości projektowej, na której realizowany jest projekt „Roma Tower" do nowej spółki celowej, zwiększanie udziału inwestora zewnętrznego (grupy Liebrecht&WooD) w tejże spółce celowej, częściowe wycofanie wkładów ze wspomnianej spółki do podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta (spodziewane w I kwartale 2023 roku), jak również etapowanie usług projektowych (architektonicznych) i uruchomienie prac realizacyjnych;
b) kontynuacja prac przygotowawczych i uzyskiwanie decyzji administracyjnych w projekcie „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;

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, 29 listopada 2022 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2022.11.29 19:27:04 CET

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2022.11.29 19:45:17 CET

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2022.11.29 19:45:59 CET

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2022.11.29 19:43:34 CET

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu