☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2023

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2023 obejmujący okres od 2023-01-01 do 2023-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2023-05-30

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

22 204 00 40 (telefon) **22 204 00 41** (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail) **www.bbidevelopment.pl** (www)

526-10-22-256 (NIP) **010956222** (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	2 001	1 169	426	252
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	5 623	123	1 196	26
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 340	-1 999	498	-430
IV. Zysk (strata) brutto	115	-1 132	24	-244
V. Zysk (strata) netto	-498	-1 884	-106	-405
VI. Aktywa razem	223 750	205 585	47 856	43 836
VII. Zobowiązania razem	108 244	89 430	23 151	19 069
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	51 484	84 133	11 011	17 939
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	115 505	116 154	24 704	24 767
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	10 837	10 804
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 091	10 136	10 091	10 136
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,05	-0,19	-0,01	-0,04
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 073	10 108	10 073	10 108
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,47	11,49	2,45	2,45
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 311	1 706	-2 406	367
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 272	3 499	4 738	753
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 574	-7 183	-1 611	-1 546
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	3 355	-1 971	714	-424
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	865	878	184	189
XX. Koszt własny sprzedaży	-111	-154	-24	-33
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-641	-911	-136	-196
XXII. Zysk (strata) brutto	-1 961	-386	-417	-83
XXIII. Zysk (strata) netto	-2 382	-875	-507	-188

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
XXIV. Aktywa razem	172 596	180 360	36 915	38 457
XXV. Zobowiązania razem	71 883	77 114	15 374	16 443
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	31 548	74 055	6 748	15 790
XXVII. Kapitał własny	100 713	103 246	21 541	22 015
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	10 837	10 804
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 091	10 136	10 091	10 136
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,24	-0,09	-0,05	-0,02
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 073	10 108	10 073	10 108
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	10,00	10,21	2,14	2,18
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-454	4 094	-97	881
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 830	-493	602	-106
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 981	-5 638	-1 698	-1 213
(*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2023 oraz na koniec 1 kwartału 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,7005 i 4,6472 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 31 marca 2023 i 31 grudnia 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6755 i 4,6899 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q1_2023_03_31	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_Q1_2023.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2023

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2023-05-30	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2023-05-30	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2023-05-30	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2023-05-30	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.03.2023		01.01.2022 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	2 001	426	1 169	252
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	5 623	1 196	123	26
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 340	498	-1 999	-430
Zysk (strata) brutto	115	24	-1 132	-244
Zysk (strata) netto	-498	-106	-1 884	-405
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 091	10 091	10 136	10 136
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,05	-0,01	-0,19	-0,04
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 311	-2 406	1 706	367
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 272	4 738	3 499	753
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 574	-1 611	-7 183	-1 546
Przepływy pieniężne netto razem	3 355	714	-1 971	-424

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.03.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	223 750	47 856	205 585	43 836
Zobowiązania razem	108 244	23 151	89 430	19 069
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	51 484	11 011	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	115 505	24 704	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	10 837	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 073	10 073	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,47	2,45	11,49	2,45

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2023 – 31.03.2023: **4,7005 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2022 – 31.03.2022: **4,6472 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2023 r.: **4,6755 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2022 r.: **4,6899 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	
	- 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 2023 roku do 31 marca 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2023 R.:

Zarząd:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

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

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

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.05.2023 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

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

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2023	31.12.2022
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	n/d

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2023	31.12.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności (*)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności (*)	44.99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	Pełna	99,9%	99,9%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2023 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 maja 2023 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**2 001**	**1 169**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	11
Przychody ze świadczonych usług	2 001	1 158
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-1 758**	**-703**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-9
Koszt sprzedanych usług	-1 758	-694
Wynik brutto na sprzedaży	**243**	**466**
Koszty sprzedaży	-25	-25
Koszty ogólnego zarządu	-3 487	-3 075
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	5 623	123
Pozostałe przychody operacyjne	31	513
Pozostałe koszty operacyjne	-45	-1
Wynik na działalności operacyjnej	***2 340***	***-1 999***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	300	1 961
Przychody finansowe	11	621
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-21
Koszty finansowe	-2 536	-1 694
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***115***	***-1 132***
Podatek dochodowy	-613	-752
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-498***	***-1 884***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-498***	***-1 884***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-498**	**-1 884**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,19
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,19
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,05	-0,19
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,05	-0,19
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-498***	***-1 884***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-498***	***-1 884***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2023-03-31	2022-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**167 038**	**161 849**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 951	2 139
Wartoście niematerialne	302	333
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	112 781	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	26 065	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 782	2 093
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**56 713**	**43 736**
Zapasy	4 049	2 424
Należności handlowe	4 357	3 922
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	255	169
Pozostałe należności	2 540	1 048
Pozostałe aktywa finansowe	29 796	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	1 136	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 580	11 225
AKTYWA RAZEM	**223 751**	**205 585**

PASYWA	2023-03-31	2022-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**115 506**	**116 155**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***115 505***	***116 154***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	64 837	65 486
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-498	-9 401
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**56 760**	**5 297**
Kredyty i pożyczki	508	375
Obligacje - długoterminowa część	36 976	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	1 156	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	14	21
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 554	3 522
Pozostałe rezerwy	14 552	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**48 693**	**82 937**
Kredyty i pożyczki	23 290	23 677
Obligacje - krótkoterminowa część	553	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	859	852
Zobowiązania handlowe	1 921	1 543
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	73
Pozostałe zobowiązania	22 070	14 616
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 791**	**1 196**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	301	101
Pozostałe rezerwy	2 490	1 095
PASYWA RAZEM	**223 750**	**205 585**

Litwiński
Data: 2023.05.30 23:05:07 CEST

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Trzy miesiące zakończone 31.03.2023						
Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-151	-151		-151
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-498	**-498**		-498
Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.	**50 668**	**0**	**64 837**	**115 505**	**1**	**115 506**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2022						
Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 884	-1 884		-1 884
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	**50 946**	**0**	**72 858**	**123 804**	**1**	**123 805**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-2 306	-1 558
Udzielone pożyczki	-8 400	0
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	2 857	4 522
Przepływy związane z VAT	385	-155
Otrzymane należności	1 865	2 720
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-925	-1 076
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-4 409	-2 526
Gotówka z działalności operacyjnej	**-10 933**	**1 927**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-378	-221
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-11 311**	**1 706**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	4 285	3 499
Stan środków pieniężnych na moment objęcia nowego podmiotu konsolidacją pełną	29 830	0
Wydatki na aktywa finansowe	-11 843	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**22 272**	**3 499**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	156	11 150
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-151	0
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-14 391
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-225	-184
Odsetki	-4 060	-2 248
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-464	-10
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-7 574**	**-7 183**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**3 387**	**-1 978**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-32	7
E. Przepływy pieniężne netto	**3 355**	**-1 971**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**11 225**	**7 609**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**14 580**	**5 638**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**865**	**878**
Przychody ze sprzedaży usług	865	878
Koszt własny sprzedaży	**-111**	**-154**
Wynik brutto na sprzedaży	**754**	**724**
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-1 393	-1 636
Pozostałe przychody operacyjne	0	1
Pozostałe koszty operacyjne	-2	0
Wynik na działalności operacyjnej	***-641***	***-911***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*175*	*1 955*
Przychody finansowe	969	309
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-2 464	-1 739
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 961***	***-386***
Podatek dochodowy	-421	-489
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 382***	***-875***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-2 382***	***-875***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,24	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,24	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,24	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,24	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-2 382***	***-875***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 382***	***-875***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 31.03.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Aktywa trwałe	**145 169**	**147 501**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 059	1 146
Wartości niematerialne	361	365
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	117 543	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	26 024	25 928
Aktywa obrotowe	**27 427**	**32 859**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	733	971
Pozostałe należności	1 151	842
Pozostałe aktywa finansowe	23 780	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	1 130	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	633	6 238
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**172 596**	**180 360**

PASYWA	stan na 31.03.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Kapitał własny	**100 713**	**103 246**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-273	-122
Pozostałe kapitały zapasowe	54 688	54 688
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	-7 808	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 382	-7 808
Zobowiązanie długoterminowe	**40 335**	**3 059**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	36 976	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	815	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 544	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe	**31 548**	**74 055**
Kredyty i pożyczki	28 180	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	553	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	468	464
Zobowiązania handlowe	536	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 014	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	696	670
PASYWA RAZEM	**172 596**	**180 360**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Trzy miesiące zakończone 31.03.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-151			-151
Podział zysku netto					-7 808	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-2 382	-2 382
Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 547**	**-7 808**	**-2 382**	**100 713**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia							0
Podział zysku netto					-8 512	8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-875	-875
Kapitał własny na dzień 31.03.2022 r.	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**-8 512**	**-875**	**110 312**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-364	-624
Otrzymane należności	1 300	1 554
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-85	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	0	4 495
Rozrachunki z tyt. VAT	0	-127
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-184	-143
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-325	-288
Pozostałe przepływy	-796	-773
Gotówka z działalności operacyjnej	**-454**	**4 094**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-454**	**4 094**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**15 218**	**0**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	3 000	0
Inne wpływy inwestycyjne	12 218	
Wydatki	**12 388**	**493**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	12 388	493
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**2 830**	**-493**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**38 750**	**28 500**
Kredyty i pożyczki	**1 750**	15 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**46 731**	**34 138**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	151	0
Spłaty kredytów i pożyczek	2 100	16 887
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatnośc z tyt. leasingu	115	86
Odsetki	4 071	2 155
Inne wydatki finansowe	464	10
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-7 981**	**-5 638**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-5 605**	**-2 037**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-5 605**	**-2 037**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-32	7
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 238**	**5 808**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**633**	**3 771**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2023 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2022.

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 lub później:

a) MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2023 roku.

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

V. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	**0**	**5 653**	**653**	**288**	**1 322**	**0**	**7 916**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***19***	***0***	***20***	***0***	***39***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			19		20		39
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***24***	***0***	***0***	***24***
- zbycia				24			24
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2023	**0**	**5 653**	**672**	**264**	**1 342**	**0**	**7 931**
Umorzenie na dzień 01.01.2023	**0**	**3 563**	**620**	**288**	**1 306**	**0**	**5 777**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***206***	***17***	***0***	***4***	***0***	***227***
- amortyzacji		206	12	0	2		220
- objęcia konsolidacją nowych jednostek			5		2		7
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***24***	***0***	***0***	***24***
- sprzedaży				24			24
Umorzenie na dzień 31.03.2023	**0**	**3 769**	**637**	**264**	**1 310**	**0**	**5 980**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023	**0**	**1 884**	**35**	**0**	**32**	**0**	**1 951**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023		**55**	**0**	**1 855**	**1 910**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia					0
- inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2023	**0**	**55**	**0**	**1 855**	**1 910**
Umorzenie na dzień 01.01.2023		**15**	**0**	**1 562**	**1 577**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***31***	***31***
- amortyzacji		0	0	31	31
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 31.03.2023	**0**	**15**	**0**	**1 593**	**1 608**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023	**0**	**40**	**0**	**262**	**302**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 - 31.03.2022 r.
Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2023-03-31	2022-12-31
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	2023-03-31	2022-12-31
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	2023-03-31	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2022	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	6 702	0	103 710
PW Sp. z o.o. Sp.j.	44,99%	10 150	-1 079	0	9 071
Razem	n/d	**107 158**	**5 623**	**0**	**112 781**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-03-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 024	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	41	41
Razem	**26 065**	**25 969**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-03-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	29 351	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	445	1 000
Razem	**29 796**	**24 683**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2023-03-31	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	59 121	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 746	3 746
Suma netto udzielonych pożyczek	**55 375**	**49 611**
- długoterminowe	26 024	25 928
- krótkoterminowe	29 351	23 683

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości udzielonych pożyczek została uznana za adekwatną i wystarczającą

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2023		**55 375**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	25 967	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 024	12,00%	12,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	8,84%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	57	3,00%	3,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2022		**49 611**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	25 872	3,125%	3,010%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	7,78%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (PD7)	350	356	10,00%	10,00%	(*)	bez zabezpieczeń

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

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-03-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 024	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**26 024**	**25 928**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-03-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	23 335	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	445	1 000
Razem	**23 780**	**24 250**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2023-03-31	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 861	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 502	69 502
Suma netto udzielonych pożyczek	**49 359**	**49 178**
- długoterminowe	26 024	25 928
- krótkoterminowe	23 335	23 250

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości udzielonych pożyczek została uznana za adekwatną i wystarczającą

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.03.2023		**49 359**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	25 967	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	85	85	15,00%	15,00%	2023-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	57	3,00%	3,00%	2024-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2022		**49 178**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	25 872	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	brak

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2023-03-31	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	4 049	2 424
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**4 049**	**2 424**
Odpis aktualizujący stan zapasów	0	0
Zapasy netto	**4 049**	**2 424**

Na dzień 31 marca 2023 oraz na 31 grudnia 2022 nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na zapasy

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

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	**4 016**	626	3 390	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**4 016**	**626**	**3 390**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**724**	192	32	1	0	94	405
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	94	276
należności netto	**341**	**180**	**31**	**1**	**0**	**0**	**129**
Ogółem							
należności brutto	**4 740**	818	3 422	1	0	94	405
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	94	276
należności netto	**4 357**	**806**	**3 421**	**1**	**0**	**0**	**129**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	
Zwiększenia, w tym:	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2023 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	**277**
Zwiększenia, w tym:	***106***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	106
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2023 r.	**383**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2023 r.	**383**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2023 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**4 016**	626	3 390	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**4 016**	**626**	**3 390**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**724**	192	32	1	0	94	405
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	94	276
należności netto	**341**	**180**	**31**	**1**	**0**	**0**	**129**
Ogółem							
należności brutto	**4 740**	818	3 422	1	0	94	405
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	94	276
należności netto	**4 357**	**806**	**3 421**	**1**	**0**	**0**	**129**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności została uznana za adekwatną i wystarczającą.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2023 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**726**	700	25	0	1	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**726**	**700**	**25**	**0**	**1**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**7**	4	3	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**						
należności netto	**7**	**4**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**733**	704	28	0	1	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**733**	**704**	**28**	**0**	**1**	**0**	**0**

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	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	0	301
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	1 373	-3 029	529
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	270	-952	977
Pozostałe rezerwy	1 073	525	-28	1 570
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**11 018**	**2 368**	**-4 009**	**9 377**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 093**	**450**	**-762**	**1 782**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-03-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	167	0	18 703
Suma dodatnich różnic przejściowych	**18 536**	**167**	**0**	**18 703**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 522**	**32**	**0**	**3 554**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2023-03-31	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 782	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 554	3 522
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 772**	**-1 429**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2023-03-31	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	301	101
Razem, w tym:	**301**	**101**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	301	101

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2023				**101**
Utworzenie rezerwy				200
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 31.03.2023, w tym:	**0**	**0**	**0**	**301**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				301

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2023-03-31	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	16 442	495
Rezerwy na kary administracyjne	600	600
Razem, w tym:	**17 042**	**1 095**
- długoterminowe	14 552	0
- krótkoterminowe	2 490	1 095

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Ogółem
Stan na 01.01.2023	**495**	**600**	**1 095**
Utworzone rezerwy	**16 164**	**0**	**16 164**
Wykorzystane	217	0	217
Rozwiązane	0	0	0
Korekta stopy dyskontowej			0
Stan na 31.03.2023, w tym:	**16 442**	**600**	**17 042**
- długoterminowe	14 552	0	14 552
- krótkoterminowe	1 890	600	2 490

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw została wyjaśniona w pkt XVII niniejszego sprawozdania i wynika z objęcia kontrolą (i w efekcie – konsolidacją pełną) spółki Złota 44. Podział rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty na część długo – i krótko terminową może ulec zmianie po dokładniejszej analizie.

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2023							**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
		Roma Tower	**Koneser (*)**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	304	7	0	182	493
	Sprzedaż między segmentami	1 080	0	3 222	858	50	-3 702	1 508
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 079	6 702	0	0	0	0	5 623
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		338	0	5	1 181	128	-1 341	311
Zysk/ (strata) segmentu		**-156**	**-46**	**374**	**-2 382**	**-1 537**	**3 249**	**-498**
Aktywa ogółem		**55 366**	**1 877**	**8 854**	**172 596**	**97 542**	**-112 485**	**223 750**
Aktywa segmentu		55 366	1 877	8 854	172 596	97 542	-112 485	223 750
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		**34 400**	**845**	**1 361**	**71 883**	**93 850**	**-94 095**	**108 244**
Zobowiązania segmentu		34 400	845	1 361	71 883	93 850	-94 095	108 244
Zobowiązania nieprzypisane								0

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

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

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

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

Rodzaj emisji/seria	2023-03-31	2022-12-31
Obligacje 1-roczne	0	14 255
Obligacje 2-letnie	37 529	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**37 529**	**42 176**
- długoterminowe	36 976	0
- krótkoterminowe	553	42 176

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2023 r.

				Oprocentowanie		Wartość bilansowa
określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	11 000	2023-01-31	2024-02-25	WIBOR 6M+7,75%	15,15%	37 529
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					Razem	37 529

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2023

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 632	11 556	9,57%	2023-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 250	11 631	14,86%	2023-09-25	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	476	481	3,13%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	130	130	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**22 488**	**23 798**			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2023

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 632	11 556	9,57%	2023-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	13 000	14 822	10,26%	2023-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 797	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	5	n/d	(*)	brak
RAZEM	**23 632**	**28 180**			

(*) 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	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 090 616**	**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.	**10 090 616**	**10 135 993**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-498	-1 884
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	-0,19
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,05	-0,19
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

Poniższa 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.	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	175	174	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	194	164	0	0	0	0	14	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	4	0	0	0	0	4	0	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	211	0	0	0	0	0	166	31	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 449 (*)	14 174 (*)
PW Sp. z o.o.	180	0	0	0	0	0	74	74	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	900	0	0	0	0	0	3 758	2 993	3 389	2 879	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-03-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**	**2023-03-31**	**2022-12-31**
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	207.798,47 zł (168.941,85 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	103.572,78 zł (84.205,51 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	48.591,78 zł (39.505,51 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	18.082,12 zł (14.700,91 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	10.623,52 zł (8.637,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	73 884,26 zł (60 068,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	47 232,00 zł (38 400,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	68 265,00 zł (55 500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	5 535,00 zł (4 500,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	41 988,52 zł (34 137,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	54 120,00 zł (44 000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	63 099,00 zł (51 300,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	48 669,26 zł (39 568,50 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	20 295,00 zł (16 500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	49 815,00 zł. (40 500,00 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	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	26	24	0	0	0	0	31	31	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	15	17	0	0	0	0	14	14	1	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	374	252	0	0	0	0	449	445	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	31	31	0	45	0	0	26	25	12	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	3	4	0	0	0	0	3	1	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	5	109	0	0	0	0	2	42	1	2	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	4	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	198	n/d	0	n/d	0	n/d	180	n/d	6	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jawna	0	0	0	0	175	174	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	194	164	0	0	0	0	14	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	4	0	0	0	0	4	0	1	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 52.962,21 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	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	11
Przychody ze świadczenia usług	2 001	1 158
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*529*	*493*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**2 001**	**1 169**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Stan na początek okresu	0	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	182	278
Stan na koniec okresu	**182**	**278**

2. Prezentacja przychodów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	300	1 961
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	310
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	311
Odsetki na rachunkach bankowych	11	0
Razem	**311**	**2 582**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**26 065**	**25 969**	**26 065**	**25 969**	
- pożyczki udzielone	26 024	25 928	26 024	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	41	41	41	41	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	**445**	**1 000**	**445**	**1 000**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	445	1 000	445	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**43 931**	**34 908**	**43 931**	**34 908**	
- pożyczki udzielone	29 351	23 683	29 351	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 580	11 225	14 580	11 225	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**63 342**	**68 459**	**61 327**	**66 228**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	508	375	508	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	23 290	23 677	23 290	23 677	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 976	0	36 976	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	553	42 176	553	42 176	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	2 015	2 231			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**14**	**21**	**14**	**21**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	21	14	21	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**23 991**	**16 159**	**23 991**	**16 159**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2023.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2023 r.

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

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

Aktywa:

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

Zobowiązania

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

Na moment objęcia kontroli wstępnie rozpoznano zobowiązania warunkowe w przybliżonej wysokości 16.164 tys. zł, wynikające z ciążących na Złotej 44 obowiązków w zakresie ewentualnych napraw gwarancyjnych sprzedanych w poprzednich okresach produktów (lokali mieszkalnych). Z uwagi na złożony proces szacowania wartości i zasadności potencjalnych roszczeń ciążących na Złotej 44 należy przyjąć, że ostateczna wartość rozpoznanych zobowiązań warunkowych może różnić się od wstępnie przyjętej wysokości oraz może znacząco się zmieniać w czasie. Biorąc powyższe pod uwagę ani Jednostka Dominująca ani Grupa na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie rozpoznała ew. zysku z okazjonalnego nabycia.

XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego. Za „istotny" przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł.

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

XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 30 maja 2023 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.05.30 22:31:51 CEST

Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.05.30 22:22:37 CEST

Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.05.30 23:06:39 CEST

Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.05.30 22:20:07 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2023.05.30 22:05:04 CEST

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2023 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.

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

- na dzień 31 marca 2023 roku: 4,6755
- na dzień 31 grudnia 2022 roku: 4,6899

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

- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku: 4,7005
- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku: 4,6472

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

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.667.920,00 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 31 marca 2023 roku** w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)
Złota 44 sp. z o.o.	POLSKA	100 %
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 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna *(dawniej: 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. sp.j. RT sp.j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	44,99%

[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.

W styczniu 2023 roku Emitent nabył wszystkie udziały w spółce Złota 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (100 % udziałów i głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki). Tym samym Złota 44 sp. z o.o. stała się jednostką zależną Emitenta, całkowicie przez niego kontrolowaną.

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 „Złota 44"

W dniu 12 stycznia 2023 roku Emitent zawarł ze spółką Skyline Residences S. a r. l. (dalej: „**Skyline**") dwie umowy dotyczące nabycia przez Emitenta udziałów w spółce Złota 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Złota 44**") oraz nabycia przez Emitenta wierzytelności przysługujących dotychczas Skyline wobec Złotej 44 (dalej: „**Umowy**").

Zgodnie z Umowami, w rezultacie ich zawarcia, Emitent nabył wszystkie udziały w Złotej 44 (100 % udziałów i głosów na zgromadzeniu wspólników Złotej 44). Tym samym Złota 44 stała się jednostką zależną Emitenta, całkowicie przez niego kontrolowaną.

Ponadto, stosownie do Umów, Emitent – w momencie zapłaty pełnej ceny wynagrodzenia za wierzytelności - nabył także całość wierzytelności, jakie przysługiwały w dacie Umów Skyline wobec Złotej 44, z tytułu finansowania w przeszłości działalności Złotej 44.

Uzgodniona pomiędzy Emitentem a Skyline łączna cena nabycia zarówno udziałów w Złotej 44, jak i całości wierzytelności wobec Złotej 44 wyniosła 2.520 tys. EUR. Cena ta została przez Emitenta uiszczona w całości w styczniu 2023 roku.

Wraz z opisywanymi Umowami, Emitent (jako jeden z mniejszościowych udziałowców Skyline) podpisał także odrębną umowę z pozostałymi wspólnikami Skyline i innymi podmiotami powiązanymi z grupą kapitałową Amstar, w której strony potwierdzają m.in., że Złota 44, przy wsparciu Emitenta, jako jej jedynego udziałowca – stosownie do zawartych przez Złotą 44 umów – będzie odpowiedzialna za wszelkie czynności składające się na proces obsługi posprzedażowej w projekcie Złota 44, posiadając na ten cel zabezpieczone stosowne środki finansowe.

Projekt „Roma Tower"

W dniu 28 lutego 2023 roku spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.j. (dalej: „**PW**") oraz PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna (dalej: „**Newco**") zawarły z podmiotem z Liebrecht & Wood Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT sp. j. (dalej także: „**Inwestor**") cztery aneksy do umów pożyczek zawartych w dniach 29 grudnia 2021 r., 13 września 2022 r. oraz 13 października 2022 roku, na podstawie których to umów pożyczek Inwestor udzielił finansowania spółkom PW (łącznie, kwota główna pożyczek: 80 mln zł) oraz Newco (pożyczka na kwotę główną: 9,9 mln zł). Przedmiotem aneksów było przesunięcie terminów spłaty w/w pożyczek do dnia 15 maja 2023 roku, co było konsekwencją przesunięcia, na mocy aneksu z 7 marca 2023 r., pierwotnego terminu wniesienia nieruchomości projektowej do spółki Newco z lutego 2023 r. na maj 2023 r.

Ostateczne terminy spłat w/w pożyczek oraz terminu wniesienia nieruchomości projektowej do Newco zostały opisane w punkcie XXIX poniżej (zdarzenia po dniu bilansowym).

Projekt „Rybaki- Łańsk"

W marcu 2023 r. wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Łańskim w obrębie Rybaki, w gminie Stawiguda (dalej: „MPZP"). Wejście w życie MPZP otwiera drogę do realizacji, na nieruchomościach dotychczas należących do Archidiecezji Warmińskiej, wspólnego projektu deweloperskiego przez powołaną w tym celu spółkę celową (współkontrolowaną przez Emitenta oraz Archidiecezję). Zamierzenia projektowe Emitenta oraz Archidiecezji Warmińskiej przewidują wzniesienie na tych nieruchomościach – z poszanowaniem istniejącego otoczenia środowiskowego i krajobrazowego - budynku hotelowego o wysokim standardzie oraz kompleksu domów.

Skup akcji własnych Emitenta

W dniu 27 maja 2022 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2022" , jaki jest 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 dzisiejszego 60.568 akcji własnych stanowiących 0,6% kapitału zakładowego i uprawniających do 60.568 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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 I kwartału 2023 roku Emitent nie zidentyfikował czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym właśnie okresie.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	31.03.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	223 750	47 856	205 585	43 836
Zobowiązania razem	108 244	23 151	89 430	19 069
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	51 484	11 011	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	115 505	24 704	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	10 837	50 668	10 804
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 091	10 091	10 136	10 136
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,05	-0,01	-0,19	-0,04
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 073	10 073	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,47	2,45	11,49	2,45

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

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.03.2023		01.01.2022 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	2 001	426	1 169	252
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	5 623	1 196	123	26
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 340	498	-1 999	-430
Zysk (strata) brutto	115	24	-1 132	-244
Zysk (strata) netto	-498	-106	-1 884	-405
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 091	10 091	10 136	10 136
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,05	-0,01	-0,19	-0,04
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 311	-2 406	1 706	367
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 272	4 738	3 499	753
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 574	-1 611	-7 183	-1 546
Przepływy pieniężne netto razem	3 355	714	-1 971	-424

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

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

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 22 (udzielone pożyczki) i 26 (należności handlowe). 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. 29.

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. 28.

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 I kwartale 2023 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. 36.

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

W dniu 31 stycznia 2023 roku Emitent dokonał emisji oraz przydziału 11.000 nowych obligacji oznaczonych serią BBI0225 o łącznej wartości nominalnej 11.000.000,00 PLN. Wielkość emisji: 11.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0225. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej. Termin wykupu obligacji przypada na 24 luty 2025 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0123.

W dniu 22 lutego 2023 roku Emitent dokonał emisji oraz przydziału 26.000 nowych obligacji oznaczonych serią BBD0225 o łącznej wartości nominalnej 26.000.000,00 PLN. Wielkość emisji: 26.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBD0225. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej. Termin wykupu obligacji przypada na 24 luty 2025 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0223 oraz serii BBD0223.

W dniu 3 kwietnia 2023 r. zasymilowane (połączone) obligacje serii BBI0225 oraz serii BBD0225 oznaczone kodem KDPW „PLO022900040" zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 31 stycznia 2023 r. Emitent dokonał wykupu 12.000 trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0123. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 31 stycznia 2023 r. obligacji wyniosła 12.000.000,00 PLN. Ponadto w dniu 31 stycznia br. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od tych obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 31 stycznia 2023 roku.

W dniu 22 lutego 2023 roku Emitent dokonał wykupu 13.500 sztuk jednorocznych obligacji oznaczonych jako seria BBD0223. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału tych obligacji wyniosła 13.500.000,00. Tego samego dnia Emitent dokonał również wykupu 14.330 sztuk dwuletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0223. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału tych obligacji wyniosła 14.330.000,00. Ponadto w dniu 22 lutego 2023 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od obligacji serii BBD0223 i BBI0223 za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2023 roku. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie, stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji. Z chwilą wykupu Obligacje uległy umorzeniu z mocy prawa (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach).

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

W I kwartale 2023 r. Emitent nabył wszystkie udziały spółki Złota 44 Sp z o.o. oraz wierzytelności przysługujące Skyline Residences S. a r. l. względem spółki Złota 44 Sp z o.o., szczegółowo opisane w pkt III niniejszego dokumentu. Poza tym, w I kwartale 2023 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2023 r. (30 maja 2023 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**3 611 862**	**35,64**	**35,64**
• *Michał Skotnicki*	*1 089 860*	*10,75*	*10,75*
• *Rafał Szczepański*	*1 081 849*	*10,68*	*10,68*
• *Krzysztof Tyszkiewicz*	*1 046 839*	*10,33*	*10,33*
• *Piotr Litwiński*	*393 314*	*3,88*	*3,88*
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	**1 003 649**	**9,90**	**9,90**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2022 (27 kwietnia 2023 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	1.033.978	10,20	10,20
Michał Skotnicki	1.018.053	10,05	10,05

Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,90	9,90
Krzysztof Tyszkiewicz	998.967	9,86	9,86

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2022, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 30.05.2023 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 27.04.2023 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.089.860 (10,75%)	1.018.053 (10,05%)
Piotr Litwiński	393.314 (3,88%)	393.314 (3,88%)
Rafał Szczepański	1.081.849 (10,68%)	1.033.978 (10,15%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.046.839 (10,33%)	998 967 (9,86%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2023 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. Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PLN i więcej) zostały opisane w nocie nr 50 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej BB Development S.A za 2022, opublikowanego 27 kwietnia 2023 roku.

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 33 do 35.

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

W I kwartale 2023 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.

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

W ocenie Emitenta w okresie I kwartału 2023 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

a) kontynuacja procesu przystąpienia do projektu „Roma Tower" podmiotów z grupy Liebrecht&WooD, dofinansowanie tego projektu przez nowego Inwestora, przy jednoczesnym, częściowym upłynnieniu udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta, przy czym według oceny Emitenta, jego własne środki oraz pozyskane z samego projektu Roma Tower w efekcie upłynniania udziałów będą wystarczające do zrealizowania przewidzianych przez Emitenta zadań w tym przedsięwzięciu, szczególnie biorąc pod uwagę znaczące dokapitalizowanie projektu przez nowego Inwestora,

b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie, pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser" – stabilizacja i optymalizacja przychodów projektu,

c) przejęcie przez Grupę Emitenta nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Pasaż Simonsa" przy jednoczesnym rozliczeniu należności Emitenta wobec spółki Serenus i realizacja tego projektu,

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowanych przez Grupę – dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. i pozyskiwanie przez nią nowych kontraktów,

e) pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy i przy minimalizacji wykorzystania kapitału własnego.

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

Zdarzeniami, które nastąpiły po dniu bilansowym, na który sporządzono skrócone, kwartalne, skonsolidowane sprawozdanie finansowe (po 31 marca 2023 r.), a które mogą mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta są:

a) w kwietniu 2023 r. nastąpiło podtrzymanie przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji z dnia 14 lipca 2022 roku w przedmiocie nałożenia na Emitenta kary administracyjnej w wysokości 600 tys. zł;

b) 24 maja 2023 roku PW oraz Newco zawarły aneks do umowy przedwstępnej przeniesienia nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Roma Tower", na podstawie którego to aneksu przesunięto termin przeniesienia przedmiotowej nieruchomości ze spółki PW do Newco na lipiec 2023 roku. Jednocześnie spółki PW oraz Newco zawarły z Inwestorem z grupy Liebrecht&Wood porozumienie do Umowy Inwestycyjnej z dnia 10 listopada 2021 r. (modyfikujące odpowiednio harmonogram przeniesienia nieruchomości do Newco) oraz aneksy do czterech umów pożyczek zawartych w dniach: 29 grudnia 2021 r., 13 września 2022 r. oraz 13 października 2022 roku, na podstawie których to umów pożyczek Inwestor udzielił finansowania spółkom PW (łącznie, kwota główna pożyczek: 80 mln zł) oraz Newco (pożyczka na kwotę główną: 9,9 mln zł). Przedmiotem aneksów było przesunięcie terminów spłaty w/w pożyczek na lipiec 2023 r. Niezmienne natomiast pozostaje ustalenie Inwestora oraz PW i Newco, iż w/w pożyczki (wierzytelności Inwestora) zostaną rozliczone w momencie wniesienia nieruchomości do Newco, w szczególności, iż nastąpi potrącenie (względnie konwersja) wierzytelności Inwestora z tytułu tych pożyczek na nowy wkład Inwestora do spółki Newco. Powyższa zmiana terminów zarówno przeniesienia nieruchomości do spółki Newco, jak również zapadalności pożyczek udzielonych przez Inwestora została uznana zarówno przez Emitenta, jak i przez przedstawicieli grupy kapitałowej Liebrecht&Wood za wskazaną, aby umożliwić obu Stronom ustalenie szczegółów dotyczących założeń przyszłej komercjalizacji projektu.

Powyższe zdarzenia, mimo iż mogą mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta/Grupy Kapitałowej, to jednak wpływ ten nie jest oceniany przez Emitenta jako znaczący.

Warszawa, 30 maja 2023 roku

Signature valid

Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.05.30 22:31:06 CEST

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.05.30 22:22:37 CEST

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.05.30 23:04:58 CEST

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.05.30 22:19:35 CEST

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu