☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2023

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r.)

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2023 obejmujące okres od 2023-01-01 do 2023-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2023-09-29

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

22 204 00 40 (telefon)

22 204 00 41 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	półrocze / 2023	półrocze / 2022	półrocze / 2023	półrocze / 2022
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	15 972	3 865	3 462	832
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10 722	2 105	2 324	453
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	14 403	-2 392	3 122	-515
IV. Zysk (strata) brutto	9 700	-4 887	2 103	-1 053
V. Zysk (strata) netto	8 462	-5 436	1 834	-1 171
VI. Aktywa razem	233 740	205 585	52 522	43 836
VII. Zobowiązania razem	109 296	89 430	24 559	19 069
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	51 198	84 133	11 504	17 939
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	124 443	116 154	27 963	24 767
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 385	10 804
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 083	10 133	10 083	10 133
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,84	-0,54	0,18	-0,12
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 068	10 108	10 068	10 108
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,36	11,49	2,78	2,45
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 075	-978	-3 485	-211
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 716	4 331	4 924	933
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 971	-7 710	-1 728	-1 661
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	-1 367	-4 350	-296	-937
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	2 330	1 933	505	416
XX. Koszt własny sprzedaży	-293	-312	-64	-67
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-567	-2 046	-123	-441
XXII. Zysk (strata) brutto	-1 682	-4 994	-365	-1 076
XXIII. Zysk (strata) netto	-1 799	-5 289	-390	-1 139
XXIV. Aktywa razem	172 278	180 360	38 712	38 457
XXV. Zobowiązania razem	71 004	77 114	15 955	16 443

XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	31 083	74 055	6 984	15 790
XXVII. Kapitał własny	101 274	103 246	22 757	22 015
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 385	10 804
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 083	10 133	10 083	10 133
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,18	-0,52	-0,04	-0,11
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 068	10 108	10 068	10 108
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	10,06	10,21	2,26	2,18
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 042	3 686	-226	794
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 842	-151	1 050	-33
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 330	-7 225	-2 023	-1 556
(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.06.2023				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2023 oraz na koniec 1 półrocza 2022 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6130 i 4,6427 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2023 i 31 grudnia 2022 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4503 i 4,6899 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego 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 półrocza bieżącego roku obrotowego i na 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_H1_2023_06_30	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_H1_2023.pdf	Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2022 roku.
Oswiadczenie_zarzad_29.09.2023.pdf	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.
BBI_PSSF_MSSF_skrócony_Raport_z_przeglądu_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
BBI_2023_PSF_MSSF_Raport_z_Przeglądu_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2023-09-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2023-09-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2023-09-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2023-09-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku, skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Signed by / Podpisano przez:
Marcin Bartłomiej Diakonowicz
Date / Data: 2023-09-29 13:30

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2023 r. – 30.06.2023 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 30 czerwca 2023 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	15 972	3 462	3 865	832
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10 722	2 324	2 105	453
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	14 403	3 122	-2 392	-515
Zysk (strata) brutto	9 700	2 103	-4 887	-1 053
Zysk (strata) netto	8 462	1 834	-5 436	-1 171
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 083	10 083	10 133	10 133
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,84	0,18	-0,54	-0,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 075	-3 485	-978	-211
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 716	4 924	4 331	933
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 971	-1 728	-7 710	-1 661
Przepływy pieniężne netto razem	-1 367	-296	-4 350	-937

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	233 740	52 522	205 585	43 836
Zobowiązania razem	109 296	24 559	89 430	19 069
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	51 198	11 504	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	124 443	27 963	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	11 385	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	233 740	52 522	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,36	2,78	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 – 30.06.2023: **4,6130 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2022 – 30.06.2022: **4,6427 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2023 r.: **4,4503 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30.06.2023 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 30 czerwca 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

w dniu 27 czerwca 2023 p. Leszek Nowina-Witkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej, z mocą od 1 lipca 2023

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 29.09.2023 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 %)	
		30.06.2023	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 %)	
		30.06.2023	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%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	84,9%	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 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 29 września 2023 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
Przychody operacyjne, w tym:	**15 972**	**3 865**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Przychody ze świadczonych usług	15 972	3 844
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-5 314**	**-1 913**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-18
Koszt sprzedanych usług	-5 314	-1 895
Wynik brutto na sprzedaży	**10 658**	**1 952**
Koszty sprzedaży	-51	-51
Koszty ogólnego zarządu	-6 568	-6 301
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10 722	2 105
Pozostałe przychody operacyjne	294	513
Pozostałe koszty operacyjne	-652	-610
Wynik na działalności operacyjnej	***14 403***	***-2 392***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	980	2 144
Przychody finansowe	22	927
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-103
Koszty finansowe	-5 705	-5 463
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***9 700***	***-4 887***
Podatek dochodowy	-1 238	-549
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***8 462***	***-5 436***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***8 462***	***-5 436***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**8 462**	**-5 436**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,84	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	0,84	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,84	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	0,84	-0,31
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
Zysk (strata) netto	***8 462***	***-5 436***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***8 462***	***-5 436***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2023-06-30	2022-12-31
Aktywa trwałe	**170 552**	**161 849**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 732	2 139
Wartoście niematerialne	271	333
Wartość firmy	23 403	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	117 880	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	25 086	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 998	2 093
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**63 188**	**43 736**
Zapasy	2 668	2 424
Należności handlowe	18 306	3 922
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	310	169
Pozostałe należności	1 890	1 048
Pozostałe aktywa finansowe	29 281	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	875	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 858	11 225
AKTYWA RAZEM	**233 740**	**205 585**

PASYWA	2023-06-30	2022-12-31
Kapitały własne	**124 444**	**116 155**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***124 443***	***116 154***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	73 775	65 486
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	8 462	-9 401
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**58 098**	**5 297**
Kredyty i pożyczki	640	375
Obligacje - długoterminowa część	36 959	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	963	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	14	21
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 607	3 522
Pozostałe rezerwy	15 915	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**50 487**	**82 937**
Kredyty i pożyczki	23 371	23 677
Obligacje - krótkoterminowa część	1 914	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	784	852
Zobowiązania handlowe	1 798	1 543
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	374	73
Pozostałe zobowiązania	22 246	14 616
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**711**	**1 196**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	301	101
Pozostałe rezerwy	410	1 095
PASYWA RAZEM	**233 740**	**205 585**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2023						
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			-173	-173		-173
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			8 462	**8 462**		8 462
Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.	**50 668**	**0**	**73 775**	**124 443**	**1**	**124 444**
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2022						
Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**74 742**	**125 688**	**1**	**125 689**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-11	-11		-11
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-5 436	-5 436		-5 436
Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.	**50 946**	**0**	**69 295**	**120 241**	**1**	**120 242**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-4 152	-2 849
Udzielone pożyczki	-12 127	-225
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	6 868	4 774
Przepływy związane z VAT	-441	31
Otrzymane należności	5 223	4 656
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 821	-1 887
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-8 983	-5 257
Gotówka z działalności operacyjnej	**-15 433**	**-757**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-642	-221
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-16 075**	**-978**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	4 729	4 331
Inne wpływy inwestycyjne	29 830	0
Wydatki na aktywa finansowe	-11 843	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**22 716**	**4 331**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	311	11 150
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-174	0
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-14 470
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-448	-391
Odsetki	-4 166	-2 201
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-664	-298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-7 971**	**-7 710**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-1 330**	**-4 357**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	7
E. Przepływy pieniężne netto	**-1 367**	**-4 350**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**11 225**	**7 609**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**9 858**	**3 259**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
Przychody operacyjne, w tym:	**2 330**	**1 933**
Przychody ze sprzedaży usług	2 330	1 933
Koszt własny sprzedaży	**-293**	**-312**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 037**	**1 621**
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-2 603	-3 070
Pozostałe przychody operacyjne	1	3
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-600
Wynik na działalności operacyjnej	***-567***	***-2 046***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*604*	*2 132*
Przychody finansowe	2 969	386
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	2 855	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-7 543	-5 466
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 682***	***-4 994***
Podatek dochodowy	-117	-295
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 799***	***-5 289***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-1 799***	***-5 289***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
Zysk (strata) netto	***-1 799***	***-5 289***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 799***	***-5 289***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
Aktywa trwałe	**142 595**	**147 501**
Rzeczowe aktywa trwałe	971	1 146
Wartości niematerialne	358	365
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	116 039	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	25 045	25 928
Aktywa obrotowe	**29 683**	**32 859**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 470	971
Pozostałe należności	3 369	842
Pozostałe aktywa finansowe	23 092	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	1 044	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	708	6 238
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**172 278**	**180 360**

PASYWA	stan na 30.06.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
Kapitał własny	**101 274**	**103 246**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-295	-122
Pozostałe kapitały zapasowe	46 880	54 688
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 799	-7 808
Zobowiązanie długoterminowe	**39 921**	**3 059**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	36 959	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	723	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 239	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe	**31 083**	**74 055**
Kredyty i pożyczki	27 194	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	1 914	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	389	464
Zobowiązania handlowe	230	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 146	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	109	670
PASYWA RAZEM	**172 278**	**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
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2023 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				-173			-173
Podział zysku netto			-7 808		0	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						705	705
Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 525**	**0**	**705**	**103 778**
Sześć miesiący zakończonych 30.06.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-11			-11
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-5 289	-5 289
Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.	**50 946**	**0**	**54 410**	**5 820**	**0**	**-5 289**	**105 887**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-740	-1 013
Otrzymane należności	2 363	2 727
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-185	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	500	4 495
Rozrachunki z tyt. VAT	0	-127
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-372	-299
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-476	-700
Pozostałe przepływy	-2 132	-1 397
Gotówka z działalności operacyjnej	**-1 042**	**3 686**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-1 042**	**3 686**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**17 662**	**832**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	3 444	832
Inne wpływy inwestycyjne	14 218	0
Wydatki	**12 820**	**983**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	12 820	983
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**4 842**	**-151**
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	**48 080**	**35 725**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	174	11
Spłaty kredytów i pożyczek	3 100	17 537
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatnośc z tyt. leasingu	228	196
Odsetki	4 084	2 683
Inne wydatki finansowe	664	298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-9 330**	**-7 225**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-5 530**	**-3 690**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-5 530**	**-3 690**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	7
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 238**	**5 808**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**708**	**2 118**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 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 30 czerwca 2023 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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 30.06.2023	**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***	***412***	***28***	***0***	***6***	***0***	***446***
- amortyzacji		412	23	0	4		439
- objęcia konsolidacją nowych jednostek			5		2		7
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***24***	***0***	***0***	***24***
- sprzedaży				24			24
Umorzenie na dzień 30.06.2023	**0**	**3 975**	**648**	**264**	**1 312**	**0**	**6 199**
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 30.06.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023	**0**	**1 678**	**24**	**0**	**30**	**0**	**1 732**

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 – 30.06.2023 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 - 30.06.2023 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 30.06.2023	**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***	***62***	***62***
- amortyzacji		0	0	62	62
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2023	**0**	**15**	**0**	**1 624**	**1 639**
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 30.06.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023	**0**	**40**	**0**	**231**	**271**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	23 403	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 403**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2023-06-30	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 w skutek 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	572	0
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**572**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 403**	**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	2023-06-30	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 30.06.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	13 541	0	110 549
PW Sp. z o.o. Sp.j.	44,99%	10 150	-2 819	0	7 331
Razem	n/d	**107 158**	**10 722**	**0**	**117 880**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	25 045	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	41	41
Razem	**25 086**	**25 969**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	29 281	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	**29 281**	**24 683**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2023-06-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	58 072	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 746	3 746
Suma netto udzielonych pożyczek	**54 326**	**49 611**
- długoterminowe	25 045	25 928
- krótkoterminowe	29 281	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 30.06.2023		**54 326**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	5 720	23 004	10,00%	10,00%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	24 885	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 200	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%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	103	15,00%	14,31%	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 przez Serenus projektu deweloperskiego i w efekcie zwrot wszelkich wierzytelności Grupy względem Serenus. 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	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	25 045	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**25 045**	**25 928**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	23 092	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	**23 092**	**24 250**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2023-06-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	117 639	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	69 502	69 502
Suma netto udzielonych pożyczek	**48 137**	**49 178**
- długoterminowe	25 045	25 928
- krótkoterminowe	23 092	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 30.06.2023		**48 137**				
Serenus Sp. z o.o.	5 720	23 004	10,00%	10,00%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	24 885	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	88	15,00%	15,00%	2023-12-31	brak
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	57	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	103	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
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	2023-06-30	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	2 591	2 424
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**2 591**	**2 424**
Odpis aktualizujący stan zapasów	0	0
Zapasy netto	**2 591**	**2 424**

Na dzień 30 czerwca 2023 oraz na 31 grudnia 2022 nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na zapasy

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Należności krótkoterminowe	**18 306**	**3 922**
- od jednostek powiazanych	18 090	3 223
- od pozostałych jednostek	216	699
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	383	277
Należności krótkoterminowe brutto	**18 689**	**4 199**

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 30.06.2023 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 30.06.2023 r.	**383**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2023 r.	**383**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2023 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	**18 090**	6 655	7 791	255	3 389	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**18 090**	**6 655**	**7 791**	**255**	**3 389**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**599**	228	1	0	0	0	370
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	0	370
należności netto	**216**	**216**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**18 689**	6 883	7 792	255	3 389	0	370
odpisy aktualizujące	**383**	12	1	0	0	0	370
należności netto	**18 306**	**6 871**	**7 791**	**255**	**3 389**	**0**	**0**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności została uznana za adekwatną i wystarczającą. W szczególności w ramach analizy uwzględniono fakt, że w okresie od 1 lipca do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego należności od podmiotów powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) na kwotę ok 16.5 mln zł zostały spłacone lub skompensowane.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2023 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	**1 466**	1423	30	12	0	1	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 466**	**1 423**	**30**	**12**	**0**	**1**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**4**	4	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**						
należności netto	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 470**	1 427	30	12	0	1	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 470**	**1 427**	**30**	**12**	**0**	**1**	**0**

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

Prezentacja wartości nominalnej oraz odpisu utworzonego na zakupione przez Jednostkę Dominującą wierzytelności.

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2023-06-30
Wartość brutto na początek okresu:	0
Nominalna wartość zakupionych wierzytelności	25 970
Otrzymana spłata ceny zakupu wierzytelności	-11 249
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-2 969
Wartość brutto na koniec okresu:	**11 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	0
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	14 721
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-2 969
Wysokość odpisu na koniec okresu	**11 752**
Wartość netto na koniec okresu	**0**

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

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	2023-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	0	301
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	2 717	-3 029	1 873
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	478	-951	1 186
Pozostałe rezerwy	1 073	631	-546	1 158
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**11 018**	**4 026**	**-4 526**	**10 518**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 093**	**765**	**-860**	**1 998**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-06-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	448	0	18 984
Suma dodatnich różnic przejściowych	**18 536**	**448**	**0**	**18 984**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 522**	**85**	**0**	**3 607**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 998	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 607	3 522
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 609**	**-1 429**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2023-06-30	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 30.06.2023, w tym:	**0**	**0**	**0**	**301**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				301

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2023-06-30	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	16 325	495
Rezerwy na kary administracyjne	0	600
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**16 325**	**1 095**
- długoterminowe	15 915	495
- krótkoterminowe	410	600

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2023	**495**	**600**	**0**	**1 095**
Utworzone rezerwy	**16 164**	**0**	**32**	**16 196**
Wykorzystane	366	600	0	966
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.06.2023, w tym:	**16 293**	**0**	**32**	**16 325**
- długoterminowe	15 915	0	0	15 915
- krótkoterminowe	378	0	32	410

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. Wysokość utworzonej rezerwy oraz podział na część długo – krótkoterminową zostaną zweryfikowane w sprawozdaniu rocznym na dzień 31 grudnia 2023 (oraz w kolejnych okresach) między innymi na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów napraw i ew. roszczeń.

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2023		**Roma Tower (**)**	**Koneser (*)**	**PD7 (**)**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	2 040	14	0	0	2 054
	Sprzedaż między segmentami	0	0	12 646	6 708	2 316	116	-7 868	13 918
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 819	13 541	0	0	0	0	0	10 722
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	656	5	7 079	402	-7 140	1 002
Zysk/ (strata) segmentu				**1 994**	**2 578**	**-1 799**	**-3 866**	**9 555**	**8 462**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**61 983**	**11 559**	**172 278**	**129 245**	**-141 325**	**233 740**
Aktywa segmentu				61 983	11 559	172 278	129 245	-141 325	233 740
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**38 868**	**4 718**	**71 004**	**93 300**	**-98 594**	**109 296**
Zobowiązania segmentu		0	0	38 868	4 718	71 004	93 300	-98 594	109 296
Zobowiązania nieprzypisane									0

(*) Z uwagi na to spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (PD6) nie realizuje już przychodów ze sprzedaży, została przeniesiona do segmentu „Pozostałe". E rezultacie na dzień 30 czerwca 2023 segment „Koneser" obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności

(**) Z uwagi na to, że w trakcie okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2023 roku spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA (powyżej - PD7) rozpoczęła świadczenie usług na rzecz innych spółek należących do Grupy Kapitałowej, w tym na rzecz innych segmentów – została wydzielona z segmentu „Roma Tower" i zaprezentowana osobno. W rezultacie na dzień 30 czerwca 2023 segment „Roma Tower" obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

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

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

Rodzaj emisji/seria	2023-06-30	2022-12-31
Obligacje 1-roczne	0	14 255
Obligacje 2-letnie	38 873	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**38 873**	**42 176**
- długoterminowe	36 959	0
- krótkoterminowe	1 914	42 176

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2023 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	11 000	2023-01-31	2024-02-25	WIBOR 6M+7,75%	15,15%	38 873
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					Razem	38 873

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 30.06.2023

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.	10 120	11 252	9,57%	2023-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 250	12 016	14,86%	2023-09-25 (*)	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	630	640	3,13%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	103	103	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**22 103**	**24 011**			

(*) pożyczka została spłacona 14 sierpnia 2023 roku.

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2023

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki	27 194	28 985
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	15 942	16 661
- od podmiotów niepowiązanych	11 252	12 324
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**27 194**	**28 985**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	27 194	28 985

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.	10 120	11 252	9,57%	2023-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	12 000	14 140	10,24%	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	**22 120**	**27 194**			

(*) 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 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 082 918**	**10 133 107**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 082 918**	**10 133 107**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 462	-5 436
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,84	-0,54
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,84	-0,54
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

Informacja na temat skupu akcji własnych:

	2023-06-30	2022-12-31
Sta na początek okresu:	**122**	**290**
- zakupione w ciągu okresu	173	133
- rozliczenie umorzenia	0	-301
Sta na początek okresu:	**295**	**122**

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.	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jawna	0	0	0	0	343	351	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	988	334	0	0	0	0	737	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	17	9	0	0	0	0	3	0	0	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.	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**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.	571	0	0	0	0	0	248	31	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**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.	360	60	0	0	0	0	74	74	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	11 966	0	0	0	0	0	17 027 (**)	2 993	11 435 (**)	2 879	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**	**2023-06-30**	**2022-12-31**
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(**) do dnia publikacji niniejszego sprawozdania rozliczono (wpływ na konto lub kompensata) kwotę ok 15.434 tys. zł.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 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	478.102,78 zł (388.701,45 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	241.669,82 zł (196.479,53 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	97.183,55 zł (79.011,02 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	38.184,47 zł (31.044,28 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	3.567,00 zł (2900,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	2583,00 zł (2100,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	1 845,00 zł (1 500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	35.307,78 zł (28.705,50 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	3774,25 zł (3068,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	147 698,52 zł (120 080,10 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	115 497,00 zł (93 900,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	138 990,00 zł (113 000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11 685,00 zł (9 500,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	14 760,00 zł (12 000,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	61 137,78 zł (49 705,51 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	55 965,00 zł (45 500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	102 582,00 zł (83 400,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	113 943,52 zł (92 637,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	75 237,26 zł (61 168,51 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	97 170,00 zł. (79 000,00 zł. netto)

.

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	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.	52	48	0	0	0	0	31	31	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	30	34	0	0	0	0	26	14	12	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	749	505	0	0	0	0	449	445	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	3	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.	62	62	0	0	0	0	38	25	25	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	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.	10	217	0	0	0	0	2	42	1	2	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	7	7	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	395	n/d	0	n/d	0	n/d	174	n/d	0	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	343	351	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	988	334	0	0	0	0	737	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	17	9	0	0	0	0	3	0	0	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: 58.603,31 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 Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	21
Przychody ze świadczenia usług	15 972	3 844
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*12 458*	*2 400*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**15 972**	**3 865**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	182	315
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-182	0
Stan na koniec okresu	**0**	**315**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	980	2 144
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	534
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	393
Odsetki na rachunkach bankowych	22	0
Razem	**1 002**	**3 071**

3. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 096	1 159
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	0	607
Przychody z tytułu usług administracyjnych	234	167
SUMA przychodów z umów z klientami	**2 330**	**1 933**

4. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	604	2 132
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	2969	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	386
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	2855	0
Razem	**6 428**	**2 518**

XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**25 086**	**25 969**	**25 086**	**25 969**	
- pożyczki udzielone	25 045	25 928	25 045	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:	**0**	**1 000**	**0**	**1 000**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**29 281**	**34 908**	**29 281**	**34 908**	
- pożyczki udzielone	29 281	23 683	29 281	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**9 858**	**11 225**	9 858	11 225	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**64 631**	**68 459**	**62 884**	**66 228**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	640	375	640	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	23 371	23 677	23 371	23 677	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 959	0	36 959	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 914	42 176	1 914	42 176	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	1 747	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	**24 044**	**16 159**	**24 044**	**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 30 czerwca 2023.

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

(*) pozycja rozpoznana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w linii „Inne wpływy inwestycyjne”

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 się zmieniać w czasie. Biorąc powyższe pod uwagę ani Jednostka Dominująca ani Grupa nie rozpoznały zysku lub straty na opisywanej transakcji na moment objęcia kontroli

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

W dniu 18 lipca 2023 roku doszło do wniesienia nieruchomości projektu „Roma Tower" do spółki celowej oraz do zmiany szeregu umów związanych z planowaną realizacją tego projektu, w tym do zmiany struktury udziałowców. Szczegółowy opis transakcji jest zawarty w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development. S.A. za I półroczne 2023 roku", pkt 22.

Warszawa, dnia 29 września 2023 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.09.29 11:00:42 CEST

Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.09.29 11:32:53 CEST

Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.09.29 10:21:34 CEST

Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.09.29 11:30:14 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2023.09.29 08:01:48 CEST

Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku, 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 za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna.. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Signed by / Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej Diakonowicz

Date / Data: 2023-09-29 13:30

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2023 roku

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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).

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego....4

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....7

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 7
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.3 Skup akcji własnych 8
4.1.4 Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej....8

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Roma Tower" 8
4.2.2 Projekt „Złota 44" 9
4.2.3 Projekt „Rybaki-Łańsk" 9

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Potencjalny wpływ aktualnej sytuacji związanej z wojną w Ukrainie na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....9

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego....10

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....17

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....17

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....17

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 17

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....18

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 19

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....19

14 Istotni akcjonariusze....19

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....21

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 21

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 21

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 21

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta 21

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2023 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 22

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 25

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w 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 ze zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2023 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. **4,4503 PLN/Euro**

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku 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 tj. **4,6130 PLN/Euro**

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2023 roku wynosiły 233.740 tys. zł (52.522 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 124.443 tys. zł (27.963 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 14.403 tys. zł (3.122 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 8.462 tys. zł (1.834 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2023 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży usług	10.658	2.310
Koszt odsetek od obligacji	(2.556)	(554)
Udział w zmianie wartości aktywów netto spółek stowarzyszonych	10.722	2.324

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 30 czerwca 2023 roku wynosiły 9.858 tys. zł (2.215 tys. euro), co stanowiło 4.2% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2023-06-30	Udział w aktywach	2022-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,08%	182	0,09%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	117 880	50,43%	107 158	52,12%
Wartość firmy	23 403	10,01%	23 975	11,66%
Pozostałe aktywa trwałe	29 087	12,44%	30 534	14,85%
Razem aktywa trwałe	**170 552**	**72,97%**	**161 849**	**78,73%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	2 668	1,14%	2 424	1,18%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	29 281	12,53%	24 683	12,01%
Środki pieniężne	9 858	4,22%	11 225	5,46%
Pozostałe aktywa obrotowe	21 381	9,15%	5 404	2,63%
Razem aktywa obrotowe	**63 188**	**27,03%**	**43 736**	**21,27%**
Aktywa razem	**233 740**	**100,00%**	**205 585**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2023-06-30	Udział w pasywach	2022-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 668	21,68%	50 668	24,65%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe kapitały	0	0,00%	0	0,00%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	73 775	31,56%	65 486	31,85%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**124 444**	**53,24%**	**116 155**	**56,50%**
Pożyczki i kredyty	640	0,27%	375	0,18%
Zobowiązania z tyt. leasingu	963	0,41%	1 379	0,67%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	36 959	15,81%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15 929	6,81%	21	0,01%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 607	1,54%	3 522	1,71%
Razem zobowiązania długoterminowe	**58 098**	**24,86%**	**5 297**	**2,58%**
Pożyczki i kredyty	23 371	10,00%	23 677	11,52%
Zobowiązania z tyt. leasingu	784	0,34%	852	0,41%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	1 914	0,82%	42 176	20,52%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 129	10,75%	17 428	8,48%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**51 198**	**21,90%**	**84 133**	**40,92%**
Pasywa razem	**233 740**	**100,00%**	**205 585**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023 oraz na 31 grudnia 2022:

	2023-06-30	2022-12-31
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	193%	170%
Kapitały własne do sumy bilansowej	53%	56%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	28%	33%

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2023-06-30	Udział w aktywach	2022-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	116 039	67,36%	119 880	66,47%
Pozostałe aktywa trwałe	1 511	0,88%	1 693	0,94%
Pozostałe aktywa finansowe	25 045	14,54%	25 928	14,38%
Razem aktywa trwałe	**142 595**	**82,77%**	**147 501**	**81,78%**
Należności handlowe i pozostałe	4 839	2,81%	1 813	1,01%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	23 092	13,40%	24 250	13,45%
Środki pieniężne	708	0,41%	6 238	3,46%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 044	0,61%	558	0,31%
Razem aktywa obrotowe	**29 683**	**17,23%**	**32 859**	**18,22%**
Aktywa razem	**172 278**	**100,00%**	**180 360**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2023-06-30	Udział w pasywach	2022-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 668	29,41%	50 668	28,09%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Akcje własne	-295	-0,17%	-122	-0,07%
Pozostałe kapitały	52 700	30,59%	60 508	33,55%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-1 799	-1,04%	-7 808	-4,33%
Razem kapitały własne	**101 274**	**58,79%**	**103 246**	**57,24%**
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	0	0,00%
Zobowiązania z tyt. leasingu	723	0,42%	937	0,00%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	36 959	21,45%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 239	1,30%	2 122	1,18%
Razem zobowiązania długoterminowe	**39 921**	**23,17%**	**3 059**	**1,70%**
Kredyty i pożyczki	27 194	15,78%	28 985	16,07%
Zobowiązania z tyt. leasingu	389	0,23%	464	0,26%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	1 914	1,11%	42 176	23,38%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	1 376	0,80%	1 659	0,92%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	210	0,12%	771	0,43%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**31 083**	**18,04%**	**74 055**	**41,06%**
Pasywa razem	**172 278**	**100,00%**	**180 360**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.667.920,00 zł i dzieli się na 10.133.584 zwykłych, na okaziciela, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200018.

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

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 lutego 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).

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 27 czerwca 2023 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zaopiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2022, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i

warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

b) powołanie nowego członka Rady Nadzorczej.

4.1.3 Skup akcji własnych

W dniu 27 maja 2022 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2022", który 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 73.893 akcji własnych stanowiących 0,73% kapitału zakładowego i uprawniających do 73.893 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,73% 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.

4.1.4 Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej

W dniu 27 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie Emitenta powołało z dniem 1 lipca 2023 r. do składu Rady Nadzorczej X kadencji Pana Leszka Nowina -Witkowskiego.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 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 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.

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 porozumienie do umowy inwestycyjnej z dnia 10 listopada 2021 r. modyfikujące odpowiednio harmonogram przeniesienia nieruchomości do Newco. Zawarto także kolejne aneksy do czterech umów pożyczek zawartych w dniach: 29 grudnia 2021 r., 13 września 2022 r. oraz 13 października 2022 roku, których przedmiotem było przesunięcie terminów spłaty w/w pożyczek na lipiec 2023 r. Ostatecznie. Pożyczki te zostały rozliczone w dacie przeniesienia nieruchomości projektowej do Newco, co nastąpiło 18 lipca 2023 r. i zostało opisane w punkcie 22 niniejszego sprawozdania, jako zdarzenie, które nastąpiło po dacie bilansu (30 czerwca 2023 r.).

4.2.2 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 przedmiotowym projekcie, posiadając na ten cel w Złota 44 zabezpieczone stosowne środki finansowe.

4.2.3 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. Zamierzenia projektowe wspólników tj. (pośrednio) Emitenta oraz Archidiecezji Warmińskiej przewidują wzniesienie na tych nieruchomościach – z poszanowaniem istniejącego otoczenia środowiskowego i krajobrazowego - kompleksu domów oraz budynku hotelowego o wysokim standardzie.

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Potencjalny wpływ aktualnej sytuacji związanej z wojną w Ukrainie na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie I półrocza 2023 r. Emitent nie stwierdził wystąpienia zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte we wspomnianym okresie wyniki finansowe.

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

dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych), jak to zostało wskazane w czynnikach ryzyka w pkt 6. poniżej.

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu rocznym za rok obrotowy 2022.

Czynnikiem globalnym, który wywiera pewien umiarkowany wpływ na otoczenie Emitenta, pozostaje zapoczątkowana w lutym 2022 r. agresja Rosji na Ukrainę, która wywarła istotny wpływ na warunki pozyskiwania finansowania, koszt tego finansowania, ale także na rynek nieruchomości komercyjnych (co nie pozostaje bez wpływu na plany Emitenta związane ze sprzedażą projektu Centrum Praskie KONESER).

Z kolei ryzykiem, które przestało mieć istotny charakter dla działalność gospodarczej i otoczenia Emitenta jest rozwój sytuacji epidemicznej związanej z COVID-19. W obecnej chwili bezpośredni wpływ sytuacji epidemicznej na sytuację Emitenta i jego Grupy nie jest znaczący.

Z uwagi na strategię Emitenta polegającą na realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. To z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym.

b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych

inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji lub koniecznością zaciągnięcia kredytów/pożyczek w celu spłacenia obligacji zapadających. Zmieniająca się sytuacja rynkowa lub inne czynniki mogą spowodować, że zrolowanie części lub całości zapadających obligacji lub pozyskanie innego rodzaju finansowania dłużnego nie będzie możliwe. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty, jak również płynność każdego przedsięwzięcia oraz stara się odpowiednio dostosowywać terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów, tak aby służyły one terminowej spłacie zobowiązań finansowych.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe lub finansowanie zewnętrzne w formie pożyczek. Emitent finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe lub pożyczkodawców mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu/pożyczki (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku/pożyczkodawcy wcześniejszej spłaty kredytu/pożyczki lub żądanie obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe starają się zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych ma znaczący wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Wzrost stóp procentowych, obserwowany zwłaszcza w ostatnim okresie, jak również możliwe dalsze podwyżki tych stóp obniża efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Emitent, w okresie ostatnich trzech lat, konsekwentnie redukował swoje zadłużenie z tytułu obligacji oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej i stara się pozyskiwać finansowanie zewnętrzne (pożyczki) oprocentowane wg stałej stopy procentowej.

e) **Ryzyko zmiany sposobu opodatkowania Grupy Emitenta oraz kontrahentów Grupy Emitenta -** zmienność przepisów prawa dotyczy zwłaszcza prawa podatkowego. Praktyka interpretacyjna organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite i mogą podlegać istotnym zmianom. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, należy się liczyć z negatywnymi konsekwencjami dla działalność Emitenta i jego spółek celowych, ich sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju.

Powyższe zastrzeżenia dotyczą w szczególności zmian wprowadzanych do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Powyższe zmiany, ze względu na profil działalności Grupy Emitenta skupiający się na inwestycjach na rynku nieruchomości komercyjnych, które mogą być przedmiotem opodatkowania, mogą mieć szczególny wpływ Grupę Emitenta, w szczególności na popyt na nieruchomości oraz poziom rentowności inwestycji. Wpływ zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji może mieć też wpływ na kontrahentów Emitenta, a w szczególności nabywców nieruchomości oraz usług świadczonych przez Emitenta. Wprowadzenie nowych podatków lub zmiana stawek obecnych podatków, a także zmiana dotychczasowej interpretacji organów skarbowych może wpłynąć na wysokość wymiaru opodatkowania prowadzonej działalności, a w efekcie wpłynąć na dochód Grupy Emitenta bezpośrednio lub pośrednio poprzez obniżenie możliwości finansowych klientów Grupy Emitenta, a co za tym idzie, na poziom dochodów Grupy Emitenta.

f) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów (pożyczek) zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki lub kredytu przez spółkę celową. W takiej sytuacji wierzyciel spółki celowej (w tym sam Emitent) będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

g) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

h) **Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę Emitenta działalności w strukturze holdingowej -** od dnia 13 października 2022 r. weszły w życie zmiany do Kodeksu spółek handlowych w zakresie tzw. „grupy spółek" oraz „interesu grupy spółek", które pozwalają na uwzględnienie w działalności poszczególnych spółek celowych także interesu grupy kapitałowej. Nowelizowana ustawa formułuje kluczową zasadę prawa holdingowego, zgodnie z którą spółki uczestniczące w grupie spółek, obok interesu

własnego kierują się również interesem całej grupy (określanym jako „wspólna strategia w celu realizacji wspólnego interesu"), jeśli nie narusza to jednocześnie interesu wierzycieli i mniejszościowych wspólników lub akcjonariuszy. Odwołanie się jednak do wspólnego interesu grupy spółek wymaga spełnienia pewnych warunków formalnych: podjęcie przez zgromadzenie wspólników lub walne zgromadzenie spółki zależnej uchwały o uczestnictwie w grupie spółek, wraz ze wskazaniem spółki dominującej. Ponadto, aby funkcjonować jako grupa spółek w ramach reżimu wprowadzanego przez prawo holdingowe niezbędne jest również ujawnienie w Krajowym Rejestrze Sądowym swojego uczestnictwa w grupie spółek zarówno przez spółkę dominującą, jak również spółkę zależną. Dopiero od tego momentu spółki będą mogły stosować przepisy prawa holdingowego, czyli te odnoszące się do „interesu grupy spółek".

Należy wskazać, iż dotychczas zarówno Emitent, jak i żadna z jego spółek celowych nie zdecydowały się na przewidziane w KSH, prawne sformalizowanie swojego udziału w Grupie Kapitałowej Emitenta. Zagadnienie to będzie jeszcze przedmiotem rozważań Zarządu Emitenta, ale na obecną chwilę żadne decyzje w tej mierze jeszcze nie zapadły. W związku z powyższym istnieje możliwość wystąpienia sytuacji, w której dojdzie do konfliktu interesów Emitenta z podmiotami zależnymi (celowymi) wchodzącymi w skład Grupy Emitenta, w ramach której Emitent nie będzie miał możliwości bezpośredniego oddziaływania na podmioty zależne w celu korzystnego rozwiązania danego konfliktu, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

i) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

j) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

k) **Ryzyko związane z protestami społecznymi, żądaniami okolicznych mieszkańców lub organizacji społecznych, w tym pro-ekologicznych** – istotna część z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (jak na przykład „Roma Tower", „Złota 44", „Pasaż Simonsa" czy „Centrum Praskie Koneser") są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów.

Także realizacja projektów na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo, w bogatym otoczeniu przyrodniczym, wiąże się z ryzykiem wystąpienia protestów organizowanych przez grupy lub organizacje pro-ekologiczne, które często podważają prawidłowość aktów prawa miejscowego lub wydanych decyzji administracyjnych.

Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie zarówno planowania przestrzennego, jak i projektowania inwestycji i przygotowania dokumentacji (w tym dokumentacji środowiskowej), prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

l) **Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych -** realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe, a zwłaszcza zasoby Grupy Emitenta, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców.
Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy Emitenta, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich.
Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

m) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości bądź zainwestowanych w jej nabycie środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

n) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób

prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

o) **Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów -** realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres oczekiwania na przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych obiektów jest stosunkowo długi i może trwać – w przypadku tak skomplikowanych projektów, jak te realizowane przez Emitenta - co najmniej kilka lub kilkanaście lat. Projekty deweloperskie Grupy Emitenta wymagają dokonania istotnych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez Grupę Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym z faktu, że: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi wykonawstwa i, poza zapisami kontraktowymi odpowiednio chroniącymi interesy Grupy Emitenta, Grupa Emitenta nie jest w stanie zagwarantować terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) proces przygotowania projektu jest stosunkowo długi, a przed fazą kontraktacji mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone oraz (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja (szczególnie odczuwalna w okresie ostatniego roku), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczoną dostępnością wykwalifikowanych pracowników, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

p) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów deweloperskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

q) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

r) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta oraz na płynność samego Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

s) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

t) **Ryzyka związane z nieprzewidzianym rozwojem sytuacji dotyczącej konfliktu zbrojnego na terytorium Ukrainy –** Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Tym samym Zarząd Emitenta ocenia, iż konflikt w Ukrainie nie ma bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż konflikt w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta

chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych). Wspomniane ryzyko dotyczy głównie projektu CPK, co do którego wspólnicy podjęli decyzję o rozpoczęciu działań w zakresie jego sprzedaży. Przedłużanie się i potencjalne rozszerzanie zakresu działań militarnych w związku agresją na sąsiadującą z Polską Ukrainę, może, w ocenie Emitenta, podwyższać ocenę ryzyka ze strony instytucjonalnych inwestorów (w tym funduszy nieruchomościowych), co może w konsekwencji powodować odraczanie w czasie podejmowania decyzji nabywania znaczących aktywów nieruchomościowych.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także m.in.: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak przykładowo: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1. powyżej.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających 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 30 czerwca 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%
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	84,9 %

[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. została przekształcona z dniem 2 listopada 2022 r. w spółkę jawną
[5] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna zmieniła w dniu 15 listopada 2022 r. firmę (nazwę) na PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna.

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2023 roku nastąpiła jedna, znacząca zmiana w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. 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 tym, zdarzeniem o nieistotnym znaczeniu dla sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej było zawiązanie w czerwcu 2023 roku nowej spółki celowej w projekcie „Rybaki-Łańsk". Spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. zawiązała wraz z Archidiecezją Warmińską oraz spółką Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. nową spółkę celową pod firmą: „Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j.", jakkolwiek do daty publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły istotne inwestycje w tę nową spółkę celową.

Udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją, na dzień 30 czerwca 2023 roku, prezentuje tabela w pkt. 11.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2023 r.

14 Istotni akcjonariusze

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 byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy łącznie *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**

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września 2023 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy łącznie *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**

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2023 rok (30 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.09.2023	Na dzień 30.05.2023
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.089.860 (10,75%)	1.089.860 (10,75%)
Piotr Litwiński	393.314 (3,88%)	393.314 (3,88%)
Rafał Szczepański	1.081.849 (10,68%)	1.081.849 (10,68%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.046.839 (10,33%)	1.046.839 (10,33%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	-
Wojciech Napiórkowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Karol Żbikowski	0	0

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr XII stanowiącej integralną część skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2023 roku.

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2023 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta - poza ujawnionymi w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2023 r. oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności - nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2023 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

Do istotnych zdarzeń w działalności Grupy, jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2023 r. należy zaliczyć:

a) wniesienie w dniu 18 lipca 2023 r. nieruchomości projektu „Roma Tower" do spółki celowej oraz rozliczenie udzielonych przez inwestora pożyczek, a także istotne zmiany umowy spółki celowej i struktury udziałowców w projekcie „Roma Tower" – co daje podstawy do aktualizacji w przyszłym okresie bilansowym wartości aktywów Emitenta, związanych z przedmiotowym projektem.

b) zrefinansowanie i spłata zadłużenia w projekcie „Roma Tower" (zdarzenia z 11 i 14 sierpnia 2023 r.)

Ad a)

W dniu 18 lipca 2023 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „**PD7**"), jak również należące do Grupy Kapitałowej spółki stowarzyszone: PW sp. z o.o., (dalej: „**PW**"), PW sp. z o.o. sp. j. (dalej: „**PW SPJ**"), PW sp.j. RT sp.j. (dalej: „**Newco**") zawarły z Fundacją Pro Bonum (fundacją utworzoną przez Archidiecezję Warszawską) oraz z podmiotami z grupy Liebrecht and WooD: Liebrecht and WooD sp. z o.o. RT sp.j. (dalej: „**Inwestor 1**") oraz Liebrecht and WooD sp. z o.o. (dalej: „**Inwestor 2**") porozumienie do Umowy Inwestycyjnej (dalej: „**Porozumienie**") zawartej w dniu 10 listopada 2021 r. dotyczącej projektu deweloperskiego „Roma Tower" (dalej: „**Projekt**"), jak również zawarły szereg dokumentów i umów składających się na realizację kolejnego etapu Umowy Inwestycyjnej.

W Porozumieniu Strony potwierdziły wykonanie kolejnego etapu Umowy Inwestycyjnej oraz dokonały zmian w dalszym scenariuszu realizacji Projektu, przyjmując nowy tekst jednolity Umowy Inwestycyjnej, jednak bez istotnych modyfikacji głównych jego założeń (opisanych już uprzednio w Umowie Inwestycyjnej – por. raport bieżący Emitenta nr 25/2021 z 10.11.2021 r.). Dokonane zmiany w zakresie harmonogramu i kolejności etapów Projektu wynikają w głównej mierze z przesunięcia terminu przeniesienia nieruchomości projektowej do Newco (pierwotnie nieruchomość ta miała być wniesiona w lutym 2023 r.).

Wraz z zawarciem Porozumienia PW SPJ wniosła do Newco całą nieruchomość, na której realizowany jest Projekt, co nastąpiło tytułem wniesienia nowego wkładu niepieniężnego (aportu), przy czym wartość tego aportu określono na 208,34 mln zł. Wniesienie nieruchomości do Newco pozwoliło na zwolnienie zabezpieczeń, mających gwarantować Inwestorowi 1 przeniesienie nieruchomości do wspólnej spółki projektowej (pełnomocnictwo, zabezpieczenie gwarancyjne, pierwokup, roszczenia z umowy przedwstępnej). Jednocześnie PW SPJ zobowiązała się do wniesienia wkładu pieniężnego do Newco o wartości ponad 6,6 mln zł, przy czym obie spółki dopuściły możliwość zaliczenia na poczet tego wkładu należności PW SPJ z tytułu sprzedaży do Newco nakładów, dokonanych na nieruchomości Projektu w okresie ostatnich kilku lat (wartość należności podlegającej rozliczeniu z tego tytułu została skorygowana w stosunku do poprzednich szacunków i określona na ok. 6,38 mln zł). Wraz z zawarciem Porozumienia dokonano częściowego rozliczenia tej należności na kwotę ponad 1,7 mln zł.

Ponadto, wniesienia nowego wkładu pieniężnego do Newco dokonał również Inwestor 1. Strony podniosły wkład Inwestora 1 w Newco do kwoty 95 mln zł, przy czym wkład ten został rozliczony z wierzytelnościami Inwestora 1 względem PW SPJ oraz Newco, z tytułu umów pożyczek zawartych w dniach: 29 grudnia 2021 r., 13 września 2021 r. i 13 października 2021 r. (łączny kapitał wszystkich pożyczek to: 89,9 mln zł). Uprzedni wniosek Inwestora 1 do rozliczenia w/w pożyczek skutkowało

rozliczeniem jedynie ich kwot głównych, bez naliczonych odsetek, które przestały być należne Inwestorowi 1 (szczegóły zawarto w raporcie bieżącym nr 50/2023 z dnia 14 lipca 2023 r.). W skutek wzajemnego potrącenia wierzytelności Inwestora 1 z tytułu kapitału w/w pożyczek z wierzytelnością Newco wobec Inwestora 1 do wniesienia wkładu, całość zadłużenia PW SPJ, jak i Newco z tytułu w/w pożyczek została spłacona (obie wskazane powyżej spółki nie są już dłużnikami Inwestora 1 z tytułu tych pożyczek). Z tego też powodu wygasły także wszystkie zabezpieczenia wierzytelności Inwestora 1 z tytułu w/w pożyczek (w szczególności szereg hipotek obciążających nieruchomość, co powoduje, iż nieruchomość wchodząc do majątku Newco obciążona jest jedynie hipoteką na kwotę ok. 17 mln zł na zabezpieczenie finansowania pomostowego zaciągniętego przez PD7). Spłata pożyczek zaciągniętych przez PW SPJ u Inwestora możliwe było dzięki uprzedniemu obniżeniu i wycofaniu części wkładu PW SPJ z Newco, tak że wkład umówiony PW SPJ w Newco, po dokonaniu tego rozliczenia, wynosi 135 mln zł.

Także 18 lipca 2023 r. PD7 przystąpiła do Newco, zobowiązując się do wniesienia wkładu pieniężnego w kwocie ponad 13,1 mln zł, który to wkład został jednocześnie w całości rozliczony z należnościami PD7 względem Newco z tytułu prac projektowych (architektonicznych) oraz prac z zakresu *project management* (zarządzanie techniczne projektem), które PD7 świadczyła na rzecz Newco w okresie ostatnich kilku miesięcy na podstawie umów zawartych 13 września 2022 r (por. raport bieżący nr 53/2022). Poza powyższym rozliczeniem PD7 posiada obecnie względem Newco należności z tytułu w/w umów na kwotę niemal 4 mln zł, które Newco zobowiązała się w najbliższym czasie uregulować na rzecz spółki zależnej Emitenta.

Podsumowując podjęte przez wspólników Newco decyzje dotyczące wkładów i struktury udziału w zysku oraz majątku Newco wskazać należy na następującą, aktualną wartość wkładów umówionych do Newco: PW SPJ – 135 mln zł (udział w zysku i majątku: ok. 55,53 %), Inwestor 1 – 95 mln zł (udział w zysku i majątku – ok. 39,07%), PD7 – ok. 13,1 mln zł (udział w zysku i majątku – ok. 5,4 %).

Strony zawarły również aneks do podpisanej w dniu 13 września 2022 r. umowy pośrednictwa dotyczącej komercjalizacji budynku projektowego. Porozumieniu towarzyszyły także pewne zmiany do Umowy Wspólników, zawartej 13 września 2023 roku, nieco modyfikujące zasady reprezentacji i prowadzenia spraw Newco, przyznając w tej mierze główne kompetencje: PW SPJ oraz Inwestorowi 1.

W ocenie Emitenta, dokonane 18 lipca 2023 roku czynności mają doniosłe znaczenie dla realizacji Projektu, gdyż ostatecznie finalizują przeniesienie Projektu, wraz z nieruchomością, na której ma on być realizowany, do dedykowanej spółki celowej. Dokonano także rozliczenia całości finansowania pomostowego udzielonego dotychczas Projektowi przez Inwestora, co uwolniło spółki stowarzyszone – tj. PW SPJ oraz Newco - od zadłużenia wobec Inwestora 1, które to zadłużenie zostało zaliczone na poczet wkładu Inwestora 1 do Newco. Uwolniona od zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Inwestora 1 została także nieruchomość Projektu. Pełne przystąpienie grupy Liebrecht and WooD do Projektu pozwoli na dalsze dokapitalizowanie przedsięwzięcia i istotnie zwiększa możliwości w zakresie pozyskania finansowania zewnętrznego (bankowego).

Opisane powyżej zdarzenie polegające na przeniesieniu nieruchomości, na której realizowany jest Projekt, do dedykowanej spółki celowej, jako aportu o wartości 208,34 mln zł, daje w ocenie Emitenta podstawy do dokonania stosownej aktualizacji wartości aktywów Grupy Emitenta (w postaci udziałóc) w aktywach netto spółki stowarzyszonej realizującej wspomniane przedsięwzięcie). Emitent rozważa dokonanie – w toku prac nad sprawozdaniem finansowym oraz raportem kwartalnym za III kwartał 2023 r. - aktualizacji wyceny przedmiotowych aktywów, w oparciu o konserwatywny model wyceny, wypracowany przy współudziale i pod nadzorem audytora Spółki oraz komitetu audytu Rady Nadzorczej. Taka aktualizacja może mieć pozytywny wpływ na wartość (wzrost wartości) aktywów Grupy Kapitałowej oraz na jej wynik w III kwartale 2023 r. Precyzyjne określenie tego wpływu i podanie

konkretnych wartości, które wynikną z takiej aktualizacji będzie możliwe po jej ostatecznym zatwierdzeniu, a szczegóły ewentualnej aktualizacji wyceny, po jej dokonaniu, Emitent wskaże w raporcie okresowym za III kwartał 2023 r., względnie w raporcie bieżącym poprzedzającym publikację tego raportu.

Ad b)

W dniu 11 sierpnia 2023 roku spółka PD7 zaciągnęła pożyczkę w kwocie 11.723 tys. PLN, z przeznaczeniem na zrefinansowanie pożyczki zaciągniętej przez PD7 w dniu 11 stycznia 2022 r., o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 2/2022. Pożyczka została wypłacona 14 sierpnia 2023 roku bezpośrednio zasilając rachunek bankowy dotychczasowego pożyczkodawcy, a tym samym zobowiązania PD7 z tytułu pożyczki zaciągniętej 11 stycznia 2022 r. zostały w całości zaspokojone.

Z tytułu nowej pożyczki PD7 zobowiązana jest do zapłaty odsetek według stałej stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki upływa w sierpniu 2024 roku, przy czym pożyczka dopuszcza możliwość przedterminowej spłaty. PD7 oraz Newco ustanowiły zabezpieczenia nowej pożyczki w postaci m.in. (i) weksel własny in blanco wystawiony przez PD7 na kwotę nie wyższą niż 20 mln zł; (ii) oświadczenie PD7 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 20 mln zł; (iii) hipoteka na jednej z nieruchomości projektu „Roma Tower" do sumy 16.875.000,00 zł (docelowo, do sumy 20 mln zł na wszystkich nieruchomościach tego projektu) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, a także (iv) nieodwołalne pełnomocnictwo dla pożyczkodawcy do ustanowienia docelowej hipoteki łącznej na pozostałych nieruchomościach projektu do sumy 20 mln zł. Celem zrefinansowania obecnego zadłużenia PD7 było dostosowanie terminu jego spłaty do przewidywanych przepływów z projektu „Roma Tower". Nowa pożyczka skutkowała niewielkim wzrostem zadłużenia PD7 oraz wzrostem kosztów jego obsługi, co znajdzie wyraz w raporcie za III kwartał 2023 r.

Po dniu bilansowym aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły żadne inne zdarzenia (poza opisanymi powyżej), które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. 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 co najmniej kolejnego kwartału należy zaliczyć przede wszystkim:

a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower", w szczególności zaś możliwa aktualizacja wyceny aktywów netto spółki prowadzącej powyższy projekt oraz przychody realizowane przez Grupę Emitenta na rzecz przedmiotowych spółek

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

c) zarządzanie projektem Złota 44 w zakresie jego obsługi posprzedażowej,

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowanych przez Grupę Kapitałową – w tym 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 Kapitałowej i przy minimalizacji wykorzystania kapitału własnego.

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.09.29 11:01:45 CEST
.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.09.29 11:33:06 CEST
.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.09.29 10:21:46 CEST
.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.09.29 11:30:31 CEST
.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za okres sześciu miesięcy kończący się dniem 30 czerwca 2023 roku, została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonujący przegląd spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.09.29 11:04:20 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.09.29 11:33:44 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.09.29 10:42:18 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.09.29 11:31:32 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu