☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2023

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2023 obejmujący okres od 2023-01-01 do 2023-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2023-11-28

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

22 204 00 40 (telefon)

22 204 00 41 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	19 510	13 370	4 262	2 852
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	43 512	762	9 506	163
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	34 247	405	7 482	86
IV. Zysk (strata) brutto	29 549	-3 060	6 456	-653
V. Zysk (strata) netto	29 051	-4 974	6 347	-1 061
VI. Aktywa razem	250 095	205 585	53 951	43 836
VII. Zobowiązania razem	105 106	89 430	22 674	19 069
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	30 063	84 133	6 485	17 939
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	144 988	116 154	31 277	24 767
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	10 930	10 804
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 077	10 118	10 077	10 118
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	2,88	-0,49	0,63	-0,10
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 108	10 060	10 108
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	14,41	11,49	3,11	2,45
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-14 797	3 653	-3 233	779
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 705	10 074	4 960	2 149
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 759	-10 160	-2 569	-2 167
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	-3 888	3 554	-849	758
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	5 433	2 915	1 187	622
XX. Koszt własny sprzedaży	-377	-450	-82	-96
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 142	-2 364	249	-504
XXII. Zysk (strata) brutto	-10 604	-6 495	-2 317	-1 385
XXIII. Zysk (strata) netto	-9 592	-6 895	-2 096	-1 471

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
XXIV. Aktywa razem	159 127	180 360	34 327	38 457
XXV. Zobowiązania razem	65 690	77 114	14 171	16 443
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	26 952	74 055	5 814	15 790
XXVII. Kapitał własny	93 437	103 246	20 156	22 015
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	10 930	10 804
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 077	10 118	10 077	10 118
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,95	-0,68	-0,21	-0,15
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 108	10 060	10 108
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,29	10,21	2,00	2,18
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 495	4 445	545	948
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 232	844	1 798	180
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 898	-10 259	-3 473	-2 188
(*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2023 oraz na koniec 3 kwartału 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,5773 i 4,6880 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2023 i 31 grudnia 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6356 i 4,6899 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q3_2	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2023_09_30
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_3q_2023.pdf	Informacja Zarządu do sprawozdania za Q3 2023

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2023-11-28	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2023-11-28	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2023-11-28	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2023-11-28	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2023 r. – 30.09.2023 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 września 2023 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023		01.01.2022 - 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	19 510	4 262	13 370	2 852
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	43 512	9 506	762	163
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	34 247	7 482	405	86
Zysk (strata) brutto	29 549	6 456	-3 060	-653
Zysk (strata) netto	29 051	6 347	-4 974	-1 061
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 077	10 077	10 118	10 118
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	2,88	0,63	-0,49	-0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-14 797	-3 233	3 653	779
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 705	4 960	10 074	2 149
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 759	-2 569	-10 160	-2 167
Przepływy pieniężne netto razem	-3 888	-849	3 554	758

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	250 095	53 951	205 585	43 836
Zobowiązania razem	105 106	22 674	89 430	19 069
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	30 063	6 485	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	144 988	31 277	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	10 930	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 060	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	14,41	3,11	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 – 30.09.2023: **4,5773 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2022 – 30.09.2022: **4,6880 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2023 r.: **4,6356 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 września 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 września 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 30.09.2023 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 września 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
Leszek Nowina-Witkowski	- 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 28.11.2023 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 %)	
		30.09.2023	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 %)	
		30.09.2023	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	30.38%	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 września 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 28 listopada 2023 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**19 510**	**13 370**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Przychody ze świadczonych usług	19 510	13 349
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-6 861**	**-5 103**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-18
Koszt sprzedanych usług	-6 861	-5 085
Wynik brutto na sprzedaży	**12 649**	**8 267**
Koszty sprzedaży	-76	-76
Koszty ogólnego zarządu	-9 238	-9 404
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	43 512	762
Pozostałe przychody operacyjne	270	1 466
Pozostałe koszty operacyjne	-12 870	-610
Wynik na działalności operacyjnej	***34 247***	***405***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	2 299	2 334
Przychody finansowe	831	1 785
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-58	-107
Koszty finansowe	-7 770	-7 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***29 549***	***-3 060***
Podatek dochodowy	-498	-1 914
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***29 051***	***-4 974***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***29 051***	***-4 974***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**29 051**	**-4 974**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,88	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	2,88	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,88	-0,49
Rozwodniony za okres obrotowy	2,88	-0,49
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***29 051***	***-4 974***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***29 051***	***-4 974***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**3 538**	**9 505**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 538	9 505
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-1 547**	**-3 190**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-1 547	-3 190
Wynik brutto na sprzedaży	**1 991**	**6 315**
Koszty sprzedaży	-25	-25
Koszty ogólnego zarządu	-2 670	-3 103
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	32 790	-1 343
Pozostałe przychody operacyjne	-24	953
Pozostałe koszty operacyjne	-12 218	0
Wynik na działalności operacyjnej	***19 844***	***2 797***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	1 319	190
Przychody finansowe	809	858
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-58	-4
Koszty finansowe	-2 065	-2 014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***19 849***	***1 827***
Podatek dochodowy	740	-1 365
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***20 589***	***462***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***20 589***	***462***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**20 589**	**462**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,04	0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	2,04	0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	2,04	0,05
Rozwodniony za okres obrotowy	2,04	0,05
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***20 589***	***462***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***20 589***	***462***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2023-09-30	2022-12-31
	niebadany	
Aktywa trwałe	**203 474**	**161 849**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 514	2 139
Wartoście niematerialne	240	333
Wartość firmy	11 318	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	162 165	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	26 290	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 765	2 093
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**46 621**	**43 736**
Zapasy	2 984	2 424
Należności handlowe	3 423	3 922
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	169
Pozostałe należności	1 390	1 048
Pozostałe aktywa finansowe	30 397	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	1 090	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 337	11 225
AKTYWA RAZEM	**250 095**	**205 585**

PASYWA	2023-09-30	2022-12-31
	niebadany	
Kapitały własne	**144 989**	**116 155**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***144 988***	***116 154***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	94 320	65 486
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	29 051	-9 401
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**75 043**	**5 297**
Kredyty i pożyczki	802	375
Obligacje - długoterminowa część	36 931	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	834	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	18 463	21
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2 293	3 522
Pozostałe rezerwy	15 720	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**29 391**	**82 937**
Kredyty i pożyczki	24 092	23 677
Obligacje - krótkoterminowa część	565	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	742	852
Zobowiązania handlowe	1 745	1 543
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	83	73
Pozostałe zobowiązania	2 164	14 616
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**672**	**1 196**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	294	101
Pozostałe rezerwy	378	1 095
PASYWA RAZEM	**250 095**	**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
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2023						
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			-217	-217		-217
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			29 051	**29 051**		29 051
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	**50 668**	**0**	**94 320**	**144 988**	**1**	**144 989**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2022						
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			-88	-88		-88
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 974	-4 974		-4 974
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	**50 946**	**0**	**69 680**	**120 626**	**1**	**120 627**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 533	-3 247
Udzielone pożyczki	-12 127	0
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	7 688	4 562
Przepływy związane z VAT	-1 119	655
Otrzymane należności	12 944	14 037
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 662	-2 611
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-13 026	-9 361
Gotówka z działalności operacyjnej	**-13 835**	**4 035**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-962	-382
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-14 797**	**3 653**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	4 729	10 074
Inne wpływy inwestycyjne	29 830	0
Wydatki na aktywa finansowe	-11 851	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**22 705**	**10 074**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	464	11 257
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-217	-88
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-14 391
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-665	-653
Odsetki	-7 847	-4 487
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-664	-298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-11 759**	**-10 160**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-3 851**	**3 567**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	-13
E. Przepływy pieniężne netto	**-3 888**	**3 554**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**11 225**	**7 609**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**7 337**	**11 163**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**5 433**	**2 915**
Przychody ze sprzedaży usług	5 433	2 915
Koszt własny sprzedaży	**-377**	**-450**
Wynik brutto na sprzedaży	**5 056**	**2 465**
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-3 755	-4 233
Pozostałe przychody operacyjne	1	4
Pozostałe koszty operacyjne	-160	-600
Wynik na działalności operacyjnej	***1 142***	***-2 364***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*1 554*	*2 319*
Przychody finansowe	4 776	863
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	2 855	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-20 931	-7 313
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-10 604***	***-6 495***
Podatek dochodowy	1 012	-400
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-9 592***	***-6 895***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-9 592***	***-6 895***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,95	-0,68
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-9 592***	***-6 895***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-9 592***	***-6 895***

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki za okres 3 miesięcy

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**3 103**	**982**
Przychody ze sprzedaży usług	3 103	982
Koszt własny sprzedaży	**-84**	**-138**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 019**	**844**
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-1 152	-1 163
Pozostałe przychody operacyjne	0	1
Pozostałe koszty operacyjne	-158	0
Wynik na działalności operacyjnej	***1 709***	***-318***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	950	*187*
Przychody finansowe	1 807	477
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-13 388	-1 847
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-8 922***	***-1 501***
Podatek dochodowy	1 129	-105
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-7 793***	***-1 606***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-7 793***	***-1 606***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,77	-0,16
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-7 793***	***-1 606***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-7 793***	***-1 606***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.09.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Aktywa trwałe	**131 636**	**147 501**
Rzeczowe aktywa trwałe	883	1 146
Wartości niematerialne	355	365
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 954	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	26 262	25 928
Aktywa obrotowe	**27 491**	**32 859**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	789	971
Pozostałe należności	985	842
Pozostałe aktywa finansowe	23 840	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	810	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 067	6 238
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**159 127**	**180 360**

PASYWA	stan na 30.09.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
	niebadany	
Kapitał własny	**93 437**	**103 246**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-339	-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	-9 592	-7 808
Zobowiązanie długoterminowe	**38 738**	**3 059**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	36 931	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	697	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 110	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe	**26 952**	**74 055**
Kredyty i pożyczki	24 464	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	565	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	345	464
Zobowiązania handlowe	231	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 180	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	101
Pozostałe rezerwy	73	670
PASYWA RAZEM	**159 127**	**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
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2023 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				-217			-217
Podział zysku netto			-7 808		0	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-9 592	-9 592
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**0**	**-9 592**	**93 437**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-88			-88
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-6 895	-6 895
Kapitał własny na dzień 30.09.2022 r.	**50 946**	**0**	**54 410**	**5 743**	**0**	**-6 895**	**104 204**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 139	-1 379
Otrzymane należności	6 858	4 739
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-185	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1 320	4 495
Rozrachunki z tyt. VAT	-512	-127
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-553	-398
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-556	-955
Pozostałe przepływy	-2 738	-1 930
Gotówka z działalności operacyjnej	**2 495**	**4 445**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 495**	**4 445**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**21 517**	**2 300**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	3 444	2 300
Inne wpływy inwestycyjne	18 073	0
Wydatki	**13 285**	**1 456**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	13 285	1 456
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**8 232**	**844**
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	**54 648**	**38 759**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	217	88
Spłaty kredytów i pożyczek	6 700	18 187
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatnośc z tyt. leasingu	338	308
Odsetki	6 899	4 878
Inne wydatki finansowe	664	298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-15 898**	**-10 259**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-5 171**	**-4 970**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-5 171**	**-4 970**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-32	-13
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 238**	**5 808**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**1 067**	**838**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09 .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 września 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 września. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 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 30.09.2023	**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***	***618***	***39***	***0***	***7***	***0***	***664***
- amortyzacji		618	34	0	5		657
- objęcia konsolidacją nowych jednostek			5		2		7
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***24***	***0***	***0***	***24***
- sprzedaży				24			24
Umorzenie na dzień 30.09.2023	**0**	**4 181**	**659**	**264**	**1 313**	**0**	**6 417**
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 30.09.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023	**0**	**1 472**	**13**	**0**	**29**	**0**	**1 514**

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 – 30.09.2023 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 - 30.09.2023 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 30.09.2023	**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***	***93***	***93***
- amortyzacji		0	0	93	93
- przeszacowania					0
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2023	**0**	**15**	**0**	**1 655**	**1 670**
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 30.09.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023	**0**	**40**	**0**	**200**	**240**

[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 01.01.2023 - 30.09.2023 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	2023-09-30	2022-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	11 318	23 975
Wartość firmy (netto)	**11 318**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
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	12 657	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**12 657**	**0**
Wartość firmy (netto)	**11 318**	**23 975**

Wykazany powyżej odpis na utratę wartości wynika z aktualizacji (obniżenia) wyceny spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. (dalej: „**Juvenes-Projekt**") jako jednostki samodzielnie wypracowującej przepływy pieniężne.

Na podstawie wcześniejszych założeń, prace z zakresu project-management na rzecz spółki stowarzyszonej PW Spółka z o.o. Spółka jawna RT spółka jawna (dalej – **„PW RT"**) realizującej projekt „Roma Tower", miały być świadczone przez Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „**PD7**"), która miała podzlecać przedmiotowe prace do Juvenes-Projekt. W wyniku obecnych ustaleń, jak również mając na względzie przeniesienie nieruchomości Roma Tower do PW RT, co nastąpiło w lipcu 2023 roku, całość usług zakresu projekt-management będzie świadczona samodzielnie przez PD7.

Oznacza to, że usługi project-management na rzecz PW RT świadczyć będzie PD7 bez udziału Juvenes-Projekt. Zważywszy jednakże na okoliczność, że zarówno Juvenes-Projekt, jak i PD7 są spółkami całkowicie zależnymi od Emitenta (konsolidowanymi metodą pełną), dokonana zmiana nie będzie miała wpływu na łączne przyszłe przychody skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu usług świadczonych na rzecz projektu Roma Tower.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat odpis na utratę wartości firmy został rozpoznany jako pozostałe koszty operacyjne.i zaprezentowany w nocie XV.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej odpis został rozpoznany jako element kosztów finansowych i zaprezentowany w nocie XVI niniejszego sprawozdania finansowego.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2023-09-30	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 stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2022	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	16 569	0	113 577
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	10 150	-5 670	0	4 480
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	30,38% (*)	0	32 574	11 473	44 047
PW Sp. z o.o.	45,00%	0	39	22	61
Razem	n/d	**107 158**	**43 512**	**11 495**	**162 165**

(*) Z uwagi na postanowienia obowiązującej umowy inwestycyjnej i ustalenia z zewnętrznymi wspólnikami obu wymienionych powyżej spółek, do wyliczenia zmiany udziałów Grupy w aktywach netto uwzględniono docelowy, niższy od obecnego procent posiadanych udziałów, wynoszący odpowiednio:

- PW Sp. z o.o. Sp. jawna: 21,13%
- PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna: 19,08%

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej takie podejście minimalizuje zawyżenie wartości udziałów w aktywach netto w początkowym okresie realizacji projektu i poprawnie oddaje wiążące ustalenia biznesowe, zawarte z zewnętrznymi wspólnikami obu jednostek stowarzyszonych. Przyjęcie do wyliczeń aktualnego procentu posiadanych udziałów oznaczałoby rozpoznanie nieuzasadnionego wzrostu wartości (aktywów netto) w obu spółkach i skutkowałoby koniecznością dokonywania skokowego pomniejszenia wartości udziału w aktywach netto w przyszłych okresach sprawozdawczych.

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 262	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	28	41
Razem	**26 290**	**25 969**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	30 397	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	**30 397**	**24 683**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2023-09-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	60 316	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 657	3 746
Suma netto udzielonych pożyczek	**56 659**	**49 611**
- długoterminowe	26 262	25 928
- krótkoterminowe	30 397	23 683

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2023		**56 659**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	12 888	23 748	10,00%	10,87%	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	26 098	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 572	12,00%	12,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	8,84%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	106	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/Stare Nalewki w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja przez Serenus projektu deweloperskiego i w efekcie zwrot wszelkich wierzytelności Grupy względem Serenus oraz uzyskanie przez Grupę szeregu innych przychodów z tytułu usług. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki. Biorąc powyższe pod uwagę Emitent (i w konsekwencji Grupa) zmniejszył utworzony we wcześniejszych okresach odpis na spodziewane straty kredytowe.

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	26 262	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**26 262**	**25 928**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	23 840	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	**23 840**	**24 250**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2023-09-30	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 806	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	68 704	69 502
Suma netto udzielonych pożyczek	**50 102**	**49 178**
- długoterminowe	26 262	25 928
- krótkoterminowe	23 840	23 250

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp.z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2023 r.	4 087	65 415	**69 502**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***798***	***0***	***798***
- rozwiązanie odpisów w korespondencji z przychodami finansowymi	798	0	798
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2023 r.	**3 289**	**65 415**	**68 704**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2023		**50 102**				
Serenus Sp. z o.o.	12 888	23 748	10,00%	10,87%	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	26 098	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	92	15,00%	15,00%	2023-12-31	brak
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	106	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	2023-09-30	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 142	2 424
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 142**	**2 424**
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	0
Zapasy netto	**2 984**	**2 424**

Utworzone na dzień 30 września 2023 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 31 grudnia 2023 Zarząd jednostki dominującej dokona finalnej weryfikacji tych nakładów i zdecyduje o ew. rozwiązaniu odpisu poprzez spisanie poniesionych nakładów.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 423**	**3 922**
- od jednostek powiazanych	2 978	3 223
- od pozostałych jednostek	445	699
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	441	277
Należności krótkoterminowe brutto	**3 864**	**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 30.09.2023 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	**277**
Zwiększenia, w tym:	***164***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	58
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	106
Zmniejszenia w tym:	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2023 r.	**441**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2023 r.	**441**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2023 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	**2 978**	806	579	1 593	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**2 978**	**806**	**579**	**1 593**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**886**	8	285	223	0	0	370
odpisy aktualizujące	**441**	0	17	54	0	0	370
należności netto	**445**	**8**	**268**	**169**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**3 864**	814	864	1 816	0	0	370
odpisy aktualizujące	**441**	0	17	54	0	0	370
należności netto	**3 423**	**814**	**847**	**1 762**	**0**	**0**	**0**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności została zwiększona w odniesieniu do należności od stron powiązanych. W odniesieniu do należności od stron powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych. W szczególności w ramach analizy uwzględniono fakt, że znacząca kwoto część tych należności jest zaplanowana do rozliczenia poprzez kompensatę (potrącenie).

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2023 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	**786**	675	97	13	0	1	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**786**	**675**	**97**	**13**	**0**	**1**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**3**	3	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**						
należności netto	**3**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**789**	678	97	13	0	1	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**789**	**678**	**97**	**13**	**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.	2023-09-30
Wartość brutto na początek okresu:	0
Nominalna wartość zakupionych wierzytelności	25 970
Otrzymana spłata ceny zakupu wierzytelności	-11 249
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-3 969
Wartość brutto na koniec okresu:	**10 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	0
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	14 721
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-3 969
Wysokość odpisu na koniec okresu	**10 752**
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	2023-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	-7	294
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	4 047	-5 735	497
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	796	-1 048	1 407
Pozostałe rezerwy	1 073	763	-745	1 091
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**11 018**	**5 806**	**-7 535**	**9 289**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 093**	**1 103**	**-1 432**	**1 765**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-09-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	1 519	-7 988	12 067
Suma dodatnich różnic przejściowych	**18 536**	**1 519**	**-7 988**	**12 067**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 522**	**289**	**-1 518**	**2 293**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 765	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 293	3 522
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-528**	**-1 429**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2023-09-30	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	294	101
Razem, w tym:	**294**	**101**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	294	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				7
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2023, w tym:	**0**	**0**	**0**	**294**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				294

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2023-09-30	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	16 098	495
Rezerwy na kary administracyjne	0	600
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**16 098**	**1 095**
- długoterminowe	15 720	495
- krótkoterminowe	378	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	561	600	32	1 193
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.09.2023, w tym:	**16 098**	**0**	**0**	**16 098**
- długoterminowe	15 720	0	0	15 720
- krótkoterminowe	378	0	0	378

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 lub grupy spółek prowadzące konkretne projekty. Tam, gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne" kryteriów są prezentowane, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2023		**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	2 552	22	0	0	2 574
	Sprzedaż między segmentami	0	0	13 873	7 545	5 411	166	-10 059	16 936
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		26 943	16 569	0	0	0	0	0	43 512
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	888	5	9 185	775	-7 723	3 130
Zysk/ (strata) segmentu				**1 399**	**2 485**	**-9 592**	**-5 017**	**39 776**	**29 051**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**57 151**	**7 580**	**159 127**	**125 722**	**-99 485**	**250 095**
Aktywa segmentu				57 151	7 580	159 127	125 722	-99 485	250 095
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**34 631**	**832**	**65 690**	**91 545**	**-87 592**	**105 106**
Zobowiązania segmentu		0	0	34 631	832	65 690	91 545	-87 592	105 106
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 września 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 września 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	2023-09-30	2022-12-31
Obligacje 1-roczne	0	14 255
Obligacje 2-letnie	37 496	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**37 496**	**42 176**
- długoterminowe	36 931	0
- krótkoterminowe	565	42 176

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2023 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	2025-02-25	WIBOR 6M+7,75%	14,98%	37 496
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					Razem	37 496

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 30.09.2023

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	24 894	24 052
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**24 894**	**24 052**
- długoterminowe	802	375
- krótkoterminowe	24 092	23 677

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.	10 541	11 986	9,57%	2023-12-31	brak
Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa	11 723	12 028	23,87%	2024-08-14	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	513	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	283	289	WIBOR 3M + 2.4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	78	78	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**23 125**	**24 894**			

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2023

Wyszczególnienie	2023-09-30	2022-12-31
Pożyczki	24 464	28 985
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	12 478	16 661
- od podmiotów niepowiązanych	11 986	12 324
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**24 464**	**28 985**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	24 464	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.	10 541	11 986	9,57%	2023-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	8 400	10 773	10,25%	2023-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 700	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	5	n/d	(*)	brak
RAZEM	**18 941**	**24 464**			

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

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych.

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 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 077 111**	**10 118 108**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 077 111**	**10 118 108**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 987	-4 974
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,88	-0,49
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,88	-0,49
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:

	2023-09-30	2022-12-31
Sta na początek okresu:	**122**	**290**
- zakupione w ciągu okresu	217	133
- rozliczenie umorzenia	0	-301
Stan na koniec okresu:	**339**	**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.	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jawna	0	0	0	0	521	537	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 483	526	0	0	7	1	80	111	66	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	25	12	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	12	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
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**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	25	0	0	0	0	364	31	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	4 800	0	0	0	1	0	0	0	0	18 449 (*)	14 174 (*)
PW Sp. z o.o.	495	240	0	0	0	0	55	74	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	12 866	2 487	0	0	0	0	2 475 (**)	2 993	2 106 (**)	2 879	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-09-30**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**	**2023-09-30**	**2022-12-31**
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(**) znacząca część wykazanej powyżej kwoty jest przewidziana do rozliczenia poprzez kompensatę (potrącenie) wzajemnych rozrachunków

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 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 września 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	677.010,76 zł (550.415,25 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	310.718,34 zł (252.616,50 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	161.972,56 zł (131.685,01 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	56.419,16 zł (45.869,24 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	3.567,00 zł (2900,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	2.583,00 zł (2.100,00 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	58.231,30 zł (47.342,50 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	3.774,25 zł (3.068,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	217.962,78 zł (177.205,5 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	184.131,00 zł (149.700,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	223.329,25 zł (181.568,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11.685,00 zł (9.500,00 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	144.279,00 zł (117.300,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	188.527,02 zł (153.274,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	141.042,26 zł (114.668,50 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	152.520,00 zł. (124.000,00 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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	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.	78	73	0	0	0	0	31	31	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	5	0	0	7	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	44	50	0	0	0	0	14	14	0	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 123	936	0	0	0	0	446	445	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	5	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.	93	93	0	0	0	0	51	25	38	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	4	1	2	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.	14	265	0	0	0	0	2	42	1	2	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	10	10	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	528	n/d	0	n/d	0	n/d	152	n/d	3	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	521	537	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 483	526	0	0	7	1	80	111	66	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	25	12	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	12	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
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d

(*) 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 DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	21
Przychody ze świadczenia usług	19 510	13 349
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*14 010*	*5 608*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**19 510**	**13 370**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	473	388
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-182	-315
Stan na koniec okresu	**291**	**73**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 299	2 334
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	798	905
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	880
Odsetki na rachunkach bankowych	33	0
Razem	**3 130**	**4 119**

3. Prezentacja pozostałych kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość firmy	12 657	0
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	158	0
Zawiązanie rezerw na karty administracyjne	0	600
Pozostałe	55	10
Razem	**12 870**	**610**

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	5 082	1 887
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	0	753
Przychody z tytułu usług administracyjnych	351	275
SUMA przychodów z umów z klientami	**5 433**	**2 915**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 554	2 319
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	798	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	3969	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	863
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	2855	0
Pozostałe	9	
Razem	**9 185**	**3 182**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Koszty z tytułu odsetek	5 553	5 279
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	194	0
Odsetki od leasingu finansowego	40	56
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych (*)	14 589	0
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	555	1 978
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Razem	**20 931**	**7 313**

(*) wyjaśnienie zostało zaprezentowane w nocie VII pkt 3 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**26 290**	**25 969**	**26 290**	**25 969**	
- pożyczki udzielone	26 262	25 928	26 262	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	28	41	28	41	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**30 397**	**24 683**	**30 397**	**24 683**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	30 397	23 683	30 397	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**7 337**	**11 225**	**7 337**	**11 225**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-09-30	2022-12-31	2023-09-30	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**63 966**	**68 459**	**62 390**	**66 228**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	802	375	802	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	24 092	23 677	24 092	23 677	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 931	0	36 931	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	565	42 176	565	42 176	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	1 576	2 231			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**18 463**	**21**	**18 463**	**21**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 463	21	18 463	21	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**3 736**	**16 159**	**3 736**	**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 września 2023.

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

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie 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.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa, dnia 28 listopada 2023 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.11.28 22:49:40 CET
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.11.28 22:14:51 CET
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.11.28 23:11:24 CET
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.11.28 22:16:44 CET
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2023.11.28 22:07:50 CET
Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

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

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

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

   - na dzień 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/Euro
   - na dzień 31 grudnia 2022 roku: 4,6889 PLN/Euro

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

   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku: 4,5773 PLN/Euro
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku: 4,6880 PLN/Euro

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

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.667.920,00 zł i dzieli się na 10.133.584 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 5,00 zł (pięć złotych) każda akcja.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. **Na dzień 30 września 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	30,38%
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.

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

Projekt „Roma Tower"

W dniu 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 wspólki współkontrolowane przez Emitenta: 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.). Wskutek 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 spółki współkontrolowane przez Emitenta 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).

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 nowej, wspólnej z grupą Liebrecht and WooD, spółki celowej, współkontrolowanej przez Inwestora 1 oraz PW SPJ. Dokonano także rozliczenia całości finansowania pomostowego udzielonego dotychczas Projektowi przez Inwestora, co uwolniło spółki współkontrolowane przez Emitenta – 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).

W toku prac nad sprawozdaniem finansowym za trzeci kwartał 2023 r., zważywszy na przeprowadzone konsultacje z audytorem Spółki oraz dokonaną w dniu 24.11.2023 r. ocenę komitetu audytu Rady Nadzorczej, Emitent podjął decyzję o dokonaniu wyceny aktywów netto PW SpJ i Newco, z uwzględnieniem wniesienia przez PW SpJ do Newco nieruchomości Projektu. Dokonanie powyżej opisanej wyceny miało dodatni wpływ na pozycję „Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności" w kwocie 26,9 mln zł w powyższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za trzeci kwartał 2023 r.

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 wszystkich nieruchomościach projektu „Roma Tower" do sumy 20 mln zł wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Celem zrefinansowania obecnego zadłużenia PD7 było dostosowanie terminu jego spłaty do przewidywanych przepływów z projektu „Roma Tower".

Skup akcji własnych Emitenta

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.

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

Poza czynnikami opisanymi w pkt III powyżej, a związanymi z wyceną aktywów netto spółek PW Sp z o.o. SpJ oraz PW Sp z o.o. RT SpJ, w okresie III kwartału 2023 roku Emitent nie zidentyfikował pozostałych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym właśnie okresie.

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

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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	30.09.2023		**31.12.2022**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	250 095	53 951	205 585	43 836
Zobowiązania razem	105 106	22 674	89 430	19 069
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	30 063	6 485	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	144 988	31 277	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	10 930	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 060	10 060	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	14,41	3,11	11,49	2,45

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

	01.01.2023 - 30.09.2023		01.01.2022 - 30.09.2022	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody operacyjne	19 510	4 262	13 370	2 852
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	43 512	9 506	762	163
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	34 247	7 482	405	86
Zysk (strata) brutto	29 549	6 456	-3 060	-653
Zysk (strata) netto	29 051	6 347	-4 974	-1 061
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 077	10 077	10 118	10 118
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	2,88	0,63	-0,49	-0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-14 797	-3 233	3 653	779
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 705	4 960	10 074	2 149
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 759	-2 569	-10 160	-2 167
Przepływy pieniężne netto razem	-3 888	-849	3 554	758

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 27.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 24 i 26 (udzielone pożyczki) i 28-29 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują. Odpis na utratę wartości firmy został zaprezentowany i opisany na stronie 23 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 31.

IX. NFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 30.

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

Poza zdarzeniami opisanymi w pkt III niniejszego dokumentu, a związanymi z wniesieniem przez PW Sp z o.o. SpJ nieruchomości projektu Roma Tower do spółki PW Sp z o.o. RT SpJ, w okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W III kwartale 2023 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 39.

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

W trzecim kwartale 2023 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Poza zdarzeniami opisanymi w pkt III niniejszego dokumentu, a związanymi z wniesieniem przez PW Sp z o.o. SpJ nieruchomości projektu Roma Tower do spółki PW Sp z o.o. RT SpJ, w III kwartale 2023 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2023 r. (28 listopada 2023 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

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

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.), byli:

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

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za I półrocze 2023, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 28.11.2023 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.09.2023 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
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
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebiedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2023 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

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

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 36 do 38.

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

W III kwartale 2023 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

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

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

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

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

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

a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower", w szczególności uzyskiwanie przychodów Grupy Kapitałowej z usług świadczonych na rzecz przedmiotowego projektu,

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.

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

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

Warszawa, 28 listopada 2023 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2023.11.28 22:48:41 CET
.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2023.11.28 22:14:35 CET
.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2023.11.28 23:11:07 CET
.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2023.11.28 22:16:19 CET
.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu