☐ skorygowany

**KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO**

# Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2024

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2024 obejmujący okres od 2024-01-01 do 2024-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2024-05-31

**BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**

(pełna nazwa emitenta)

**BBI DEVELOPMENT SA** — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31 |
| Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego | | | | |
| I. Przychody operacyjne | 2 387 | 2 001 | 552 | 426 |
| II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności | -721 | 5 623 | -167 | 1 196 |
| III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 710 | 2 340 | -627 | 498 |
| IV. Zysk (strata) brutto | -4 363 | 115 | -1 010 | 24 |
| V. Zysk (strata) netto | -4 830 | -498 | -1 118 | -106 |
| VI. Aktywa razem | 258 649 | 263 980 | 60 138 | 60 713 |
| VII. Zobowiązania razem | 96 619 | 97 120 | 22 465 | 22 337 |
| VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 74 687 | 37 355 | 17 365 | 8 591 |
| IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 162 029 | 166 859 | 37 673 | 38 376 |
| X. Kapitał zakładowy | 50 668 | 50 668 | 11 781 | 11 653 |
| XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. | 10 060 | 10 091 | 10 060 | 10 091 |
| XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,48 | -0,05 | -0,11 | -0,01 |
| XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk | 10 060 | 10 060 | 10 060 | 10 060 |
| XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 16,11 | 16,59 | 3,74 | 3,82 |
| XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -2 062 | -11 311 | -477 | -2406 |
| XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -525 | 22 272 | -121 | 4 738 |
| XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -2 741 | -7 574 | -634 | -1 611 |
| XVIII. Przepływy pieniężne netto razem | -5 323 | 3 355 | -1 232 | 714 |
| Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego | | | | |
| XIX. Przychody operacyjne | 1 568 | 865 | 363 | 184 |
| XX. Koszt własny sprzedaży | -428 | -111 | -99 | -24 |
| XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -235 | -641 | -54 | -136 |
| XXII. Zysk (strata) brutto | 287 | -1 961 | 66 | -417 |
| XXIII. Zysk (strata) netto | 10 | -2 382 | 2 | -507 |

Komisja Nadzoru Finansowego

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31 | 1 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31 |
| XXIV. Aktywa razem | 159 651 | 160 881 | 37 120 | 37 001 |
| XXV. Zobowiązania razem | 65 727 | 66 967 | 15 282 | 15 402 |
| XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe | 52 879 | 17 164 | 12 295 | 3 948 |
| XXVII. Kapitał własny | 93 924 | 93 914 | 21 838 | 21 599 |
| XXVIII. Kapitał zakładowy | 50 668 | 50 668 | 11 781 | 11 653 |
| XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. | 10 060 | 10 091 | 10 060 | 10 091 |
| XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | 0,00 | -0,24 | 0,00 | -0,05 |
| XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk | 10 060 | 10 060 | 10 060 | 10 060 |
| XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 9,34 | 9,34 | 2,17 | 2,15 |
| XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 883 | -454 | 204 | -97 |
| XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 1 259 | 2 830 | 291 | 602 |
| XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -3 314 | -7 981 | -767 | -1 698 |
| (*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia | | | | |

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2024 oraz na koniec 1 kwartału 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3211 i 4,7005 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 31 marca 2024 i 31 grudnia 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3009 i 4,3480 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

| Plik | Opis |
|---|---|
| Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q1_2024_03_31 | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień |
| BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_1q_2024.pdf | Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2024 |

## PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|---|---|---|---|
| 2024-05-31 | Michał Skotnicki | Prezes Zarządu | |
| 2024-05-31 | Rafał Szczepański | Wiceprezes Zarządu | |
| 2024-05-31 | Piotr Litwiński | Członek Zarządu | |
| 2024-05-31 | Krzysztof Tyszkiewicz | Członek Zarządu | |



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

## ZA OKRES 01.01.2024 r. – 31.03.2024 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 2024 roku do 31 marca 2024 roku.

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

| Wyszczególnienie | 01.01.2024 - 31.03.2024 | | 01.01.2023 - 31.03.2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody operacyjne | 2 387 | 552 | 2 001 | 426 |
| Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych | -721 | -167 | 5 623 | 1 196 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 710 | -627 | 2 340 | 498 |
| Zysk (strata) brutto | -4 363 | -1 010 | 115 | 24 |
| Zysk (strata) netto | -4 830 | -1 118 | -498 | -106 |
| Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. | 10 060 | 10 060 | 10 091 | 10 091 |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,48 | -0,11 | -0,05 | -0,01 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -2 062 | -477 | -11 311 | -2406 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -525 | -121 | 22 272 | 4 738 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -2 741 | -634 | -7 574 | -1 611 |
| Przepływy pieniężne netto razem | -5 323 | -1 232 | 3 355 | 714 |

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

| Wyszczególnienie | 31.03.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 258 649 | 60 138 | 263 980 | 60 713 |
| Zobowiązania razem | 96 619 | 22 465 | 97 120 | 22 337 |
| w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 74 687 | 17 365 | 37 355 | 8 591 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 162 029 | 37 673 | 166 859 | 38 376 |
| Kapitał zakładowy | 50 668 | 11 781 | 50 668 | 11 653 |
| Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk | 10 060 | 10 060 | 10 060 | 10 060 |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 16,11 | 3,74 | 16,59 | 3,82 |

*(*) 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. 01.01.2024 – 31.03.2024: **4,3211 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 31.03.2023: **4,7005 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2024 r.: **4,3009 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2023 r.: **4,3480 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 2024 roku do 31 marca 2024 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

## IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2024 R.:

**Zarząd:**

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

**Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

Na dzień 31 marca 2024 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

| | | |
|---|---|---|
| Paweł Turno | - | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Maciej Matusiak | - | Sekretarz 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 13 marca 2024 r. wpłynęła do Jednostki Dominującej rezygnacja Pana Artura Lebiedzińskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

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

## VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

| Wyszczególnienie | Metoda konsolidacji | Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %) | |
|---|---|---|---|
| | | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| 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% |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k. | pełna | 99,9% | 99,9% |
| Złota 44 Sp. z o.o. | pełna | 100% | n/d |

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

| Wyszczególnienie | Metoda konsolidacji | Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %) | |
|---|---|---|---|
| | | 31.03.2024 | 31.12.2023 |
| 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 | 29,71% | 29,71% |
| 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. jawna. | praw własności (*) | 48,99% | 48,99% |

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2024 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

## VII. 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

## VIII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 maja 2024 roku.

.

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

## Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

| | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadany | niebadany |
| **Przychody operacyjne, w tym:** | **2 387** | **2 001** |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów | 0 | 0 |
| Przychody ze świadczonych usług | 2 387 | 2 001 |
| **Koszt własny sprzedaży, w tym:** | **-1 588** | **-1 758** |
| Wartość sprzedanych wyrobów | 0 | 0 |
| Koszt sprzedanych usług | -1 588 | -1 758 |
| **Wynik brutto na sprzedaży** | **799** | **243** |
| Koszty sprzedaży | 0 | -25 |
| Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów | -2 673 | -3 487 |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności | -721 | 5 623 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 8 | 31 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -123 | -45 |
| ***Wynik na działalności operacyjnej*** | ***-2 710*** | ***2 340*** |
| Przychody z tyt. odsetek od pożyczek | 814 | 300 |
| Przychody finansowe | 6 | 11 |
| Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | -4 | 0 |
| Koszty finansowe | -2 469 | -2 536 |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | ***-4 363*** | ***115*** |
| Podatek dochodowy | -467 | -613 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | ***-4 830*** | ***-498*** |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | 0 | 0 |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-4 830*** | ***-498*** |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0 | 0 |
| **Zysk (strata) netto podmiotu dominującego** | **-4 830** | **-498** |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | -0,48 | -0,05 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | -0,48 | -0,05 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | -0,48 | -0,05 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | -0,48 | -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 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadany | niebadany |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-4 830*** | ***-498*** |
| Inne całkowite dochody netto | 0 | 0 |
| ***Suma dochodów całkowitych*** | ***-4 830*** | ***-498*** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| | niebadany | |
| **Aktywa trwałe** | **220 997** | **246 877** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 091 | 1 265 |
| Wartoście niematerialne | 177 | 208 |
| Wartość firmy | 8 568 | 8 568 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 182 | 182 |
| Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności | 175 211 | 175 500 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 33 995 | 59 170 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 773 | 1 984 |
| Pozostałe aktywa trwałe | 0 | 0 |
| **Aktywa obrotowe** | **37 652** | **17 103** |
| Zapasy | 3 757 | 3 092 |
| Należności handlowe | 4 937 | 4 393 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 360 | 376 |
| Pozostałe należności | 1 838 | 1 591 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 24 790 | 245 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 594 | 707 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 376 | 6 699 |
| **AKTYWA RAZEM** | **258 649** | **263 980** |

| PASYWA | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| | niebadany | |
| **Kapitały własne** | **162 030** | **166 860** |
| ***Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej*** | ***162 029*** | ***166 859*** |
| Kapitał zakładowy | 50 668 | 50 668 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 0 | 0 |
| Akcje własne (wielkość ujemna) | | |
| Zyski zatrzymane | 111 361 | 116 191 |
| *W tym: wynik finansowy bieżącego okresu* | -4 830 | 50 922 |
| ***Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących*** | **1** | **1** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **21 932** | **59 765** |
| Kredyty i pożyczki | 0 | 972 |
| Obligacje - długoterminowa część | 0 | 36 814 |
| Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu | 463 | 614 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | 18 463 | 18 463 |
| Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 3 006 | 2 902 |
| Pozostałe rezerwy | 0 | 0 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **67 612** | **30 242** |
| Kredyty i pożyczki | 25 924 | 24 133 |
| Obligacje - krótkoterminowa część | 37 344 | 1 898 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu | 601 | 664 |
| Zobowiązania handlowe | 2 307 | 2 085 |
| Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego | 0 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 1 436 | 1 462 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 0 | 0 |
| **Suma rezerw** | **7 075** | **7 113** |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 94 | 94 |
| Pozostałe rezerwy | 6 981 | 7 019 |
| **PASYWA RAZEM** | **258 649** | **263 980** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitały własne |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Trzy miesiące zakończone 31.03.2024** | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.** | **50 668** | **0** | **116 191** | **166 859** | **1** | **166 860** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | 0 | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 668** | **0** | **116 191** | **166 859** | **1** | **166 860** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | 0 | 0 | | 0 |
| Przeniesienia | | | | 0 | | 0 |
| Podział zysku netto / pokrycie straty | | | | 0 | | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | -4 830 | **-4 830** | | -4 830 |
| **Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.** | **50 668** | **0** | **111 361** | **162 029** | **1** | **162 030** |
| **Trzy miesiące zakończone 31.03.2023** | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.** | **50 668** | **0** | **65 486** | **116 154** | **1** | **116 155** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | 0 | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 668** | **0** | **65 486** | **116 154** | **1** | **116 155** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | -151 | -151 | | -151 |
| Przeniesienia | | | | | | 0 |
| Podział zysku netto | | | | 0 | | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | -498 | -498 | | -498 |
| **Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.** | **50 668** | **0** | **64 837** | **115 505** | **1** | **115 506** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadany | niebadany |
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| **Razem** | | |
| Nakłady na projekty deweloperskie | -1 510 | -2 306 |
| Udzielone pożyczki | 0 | -8 400 |
| Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami | 1 000 | 2 857 |
| Przepływy związane z VAT | 31 | 385 |
| Otrzymane należności | 2 414 | 1 865 |
| Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników | -880 | -925 |
| Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej | -2 928 | -4 409 |
| **Gotówka z działalności operacyjnej** | **-1 873** | **-10 933** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | -189 | -378 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **-2 062** | **-11 311** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| Zbycie aktywów finansowych | 0 | 4 285 |
| Inne wpływy inwestycyjne | 0 | 29 830 |
| Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna | -45 | 0 |
| Nabycie wierzytelności | 0 | -11 843 |
| Wydatki na aktywa finansowe | -480 | 0 |
| Inne wydatki inwestycyjne | 0 | 0 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **-525** | **22 272** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| Kredyty i pożyczki | 154 | 156 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 0 | 37 000 |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | 0 | -151 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 0 | 0 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 0 | -39 830 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | -216 | -225 |
| Odsetki | -2 679 | -4 060 |
| Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej | 0 | -464 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **-2 741** | **-7 574** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany** | **-5 328** | **3 387** |
| Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 5 | -32 |
| **E. Przepływy pieniężne netto** | **-5 323** | **3 355** |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **6 699** | **11 225** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **1 376** | **14 580** |

## Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

| Rachunek zysków i strat | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadany | niebadany |
| **Przychody operacyjne, w tym:** | **1 568** | **865** |
| Przychody ze sprzedaży usług | 1 568 | 865 |
| **Koszt własny sprzedaży** | **-428** | **-111** |
| **Wynik brutto na sprzedaży** | **1 140** | **754** |
| Koszty sprzedaży | 0 | 0 |
| Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów | -1 375 | -1 393 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 0 | 0 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 0 | -2 |
| **Wynik na działalności operacyjnej** | ***-235*** | ***-641*** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek | *583* | *175* |
| Przychody finansowe | 2 000 | 969 |
| Przychody z dywidend i udziału w zyskach | 0 | 0 |
| Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | -177 | 0 |
| Koszty finansowe | -1 884 | -2 464 |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | ***287*** | ***-1 961*** |
| Podatek dochodowy | -277 | -421 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | ***10*** | ***-2 382*** |
| ***Zysk (strata) z działalności zaniechanej*** | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***10*** | ***-2 382*** |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | 0,00 | -0,24 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | 0,00 | -0,24 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | 0,00 | -0,24 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | 0,00 | -0,24 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)** | **0,00** | **0,00** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

| | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadany | niebadany |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***10*** | ***-2 382*** |
| Inne dochody całkowite | 0 | 0 |
| ***Suma dochodów całkowitych*** | ***10*** | ***-2 382*** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

| AKTYWA | stan na 31.03.2024 r. | stan na 31.12.2023 r. |
|---|---|---|
| | niebadany | |
| **Aktywa trwałe** | **130 552** | **156 008** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 752 | 795 |
| Wartości niematerialne | 349 | 352 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 182 | 182 |
| Inwestycje w jednostkach podporządkowanych | 102 204 | 102 204 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 27 065 | 52 475 |
| **Aktywa obrotowe** | **29 099** | **4 873** |
| Zapasy | 0 | 0 |
| Należności handlowe | 1 910 | 1 643 |
| Pozostałe należności | 1 223 | 563 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 24 812 | 263 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 695 | 773 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 459 | 1 631 |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | **0** | **0** |
| **AKTYWA RAZEM** | **159 651** | **160 881** |

| PASYWA | stan na 31.03.2024 r. | stan na 31.12.2023 r. |
|---|---|---|
| | niebadany | |
| **Kapitał własny** | **93 924** | **93 914** |
| Kapitał zakładowy | **50 668** | **50 668** |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 0 | 0 |
| Akcje własne | -339 | -339 |
| Pozostałe kapitały zapasowe | 46 880 | 46 880 |
| Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych | 5 820 | 5 820 |
| Niepodzielony wynik finansowy | -9 115 | 0 |
| Wynik finansowy bieżącego okresu | 10 | -9 115 |
| **Zobowiązanie długoterminowe** | **12 848** | **49 803** |
| Kredyty i pożyczki | 10 684 | 10 984 |
| Wyemitowane obligacje długoterminowe | 0 | 36 814 |
| Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu | 463 | 581 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 701 | 1 424 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **52 879** | **17 164** |
| Kredyty i pożyczki | 13 281 | 13 192 |
| Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych | 37 344 | 1 898 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu | 287 | 287 |
| Zobowiązania handlowe | 646 | 416 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 1 126 | 1 235 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 0 | 0 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 94 | 94 |
| Pozostałe rezerwy | 101 | 42 |
| **PASYWA RAZEM** | **159 651** | **160 881** |

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

| | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Trzy miesiące zakończone 31.03.2024 r.** | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.** | **50 668** | **0** | **46 880** | **5 481** | **0** | **-9 115** | **93 914** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | | | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 668** | **0** | **46 880** | **5 481** | **0** | **-9 115** | **93 914** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | | | | | 0 |
| Podział zysku netto | | | | | -9 115 | 9 115 | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | | 10 | 10 |
| **Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.** | **50 668** | **0** | **46 880** | **5 481** | **-9 115** | **10** | **93 924** |
| **Trzy miesiące zakończone 31.03.2023 r.** | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2023** | **50 668** | **0** | **54 688** | **5 698** | **0** | **-7 808** | **103 246** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 668** | **0** | **54 688** | **5 698** | **0** | **-7 808** | **103 246** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | | -151 | | | -151 |
| Podział zysku netto | | | | | -7 808 | 7 808 | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | | -2 382 | -2 382 |
| **Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r.** | **50 668** | **0** | **54 688** | **5 547** | **-7 808** | **-2 382** | **100 713** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

| | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 | za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 |
|---|---|---|
| | niebadane | niebadane |
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia | -395 | -364 |
| Otrzymane należności | 1662 | 1 300 |
| Odsetki otrzymane od pożyczek | 0 | 0 |
| Udzielone pożyczki | 0 | -85 |
| Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek | 1000 | 0 |
| Rozrachunki z tyt. VAT | -113 | 0 |
| Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu | -124 | -184 |
| Audyt, doradztwo podatkowe i prawne | -304 | -325 |
| Pozostałe przepływy | -843 | -796 |
| Gotówka z działalności operacyjnej | **883** | **-454** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | 0 | 0 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **883** | **-454** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| **Wpływy** | **2 000** | **15 218** |
| Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów) | 0 | 3 000 |
| Inne wpływy inwestycyjne | 2 000 | 12 218 |
| **Wydatki** | **741** | **12 388** |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych | 45 | 0 |
| Wydatki na aktywa finansowe | 696 | 12 388 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **1 259** | **2 830** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| **Wpływy** | **0** | **38 750** |
| Kredyty i pożyczki | 0 | 1 750 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 0 | 37 000 |
| Inne wpływy finansowe | 0 | 0 |
| **Wydatki** | **3 314** | **46 731** |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | 0 | 151 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 500 | 2 100 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 0 | 39 830 |
| Płatnośc z tyt. leasingu | 110 | 115 |
| Odsetki | 2 704 | 4 071 |
| Inne wydatki finansowe | 0 | 464 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **-3 314** | **-7 981** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem** | **-1 172** | **-5 605** |
| **E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym** | **-1 172** | **-5 605** |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | -32 |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **1 631** | **6 238** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **459** | **633** |

# INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024 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 2023, opublikowanym 26 kwietnia 2024 roku.

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 2023 roku, opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024 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 2024 lub później:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

  Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

  Dodatkowo doprecyzowano, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”
  Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”
  Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Następujące standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych

  Zmiany dotyczą głównie sprawozdania (rachunku) zysków i strat, wymaganych ujawnień odnoszących się do miar wyników oraz kwestii agregacji i dezagregacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym

  Nowy standard ma obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później,

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych"

  Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty.

  Zmiana ma obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

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 2024 roku

Zarząd Jednostki Dominującej jest w trakcie analizy i weryfikowania wpływu zastosowania powyższych standardów i zmian na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres ujawnień wymaganych w związku z zastosowaniem tych zmian w pierwszym i w kolejnych okresach sprawozdawczych.

## 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 2023 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

## V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31 marca 2024. 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 01.03.2024 - 31.03.2024 r.

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024** | **0** | **5 653** | **653** | **263** | **1 322** | **0** | **7 891** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***45*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***45*** |
| - nabycia środków trwałych | 0 | 0 | 45 | 0 | 0 | 0 | 45 |
| - objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek | | | 0 | | 0 | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - zbycia | | | | 0 | | | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2024** | **0** | **5 653** | **698** | **263** | **1 322** | **0** | **7 936** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2024** | **0** | **4 388** | **653** | **263** | **1 322** | **0** | **6 626** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***206*** | ***13*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***219*** |
| - amortyzacji | | 206 | 13 | 0 | 0 | | 219 |
| - objęcia konsolidacją nowych jednostek | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - sprzedaży | | | | | | | 0 |
| **Umorzenie na dzień 31.03.2024** | **0** | **4 594** | **666** | **263** | **1 322** | **0** | **6 845** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024** | | | | | | | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2024** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024** | **0** | **1 059** | **32** | **0** | **0** | **0** | **1 091** |

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.03.2024 – 31.03.2024 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 01.03.2024 - 31.03.2024 r.

| Wyszczególnienie | Koszty prac rozwojowych[1] | Znaki towarowe[2] | Patenty i licencje[2] | Oprogramowanie komputerowe[2] | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024** | | **55** | **0** | **1 855** | **1 910** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - nabycia | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - zbycia | | 0 | | | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2024** | **0** | **55** | **0** | **1 855** | **1 910** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2024** | | **15** | **0** | **1 687** | **1 702** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***31*** | ***31*** |
| - amortyzacji | | 0 | 0 | 31 | 31 |
| - inne | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - inne | | | | | 0 |
| **Umorzenie na dzień 31.03.2024** | **0** | **15** | **0** | **1 718** | **1 733** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024** | | | | | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2024** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024** | **0** | **40** | **0** | **137** | **177** |

[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 01.03.2024 - 31.03.2024 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 | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o. | 8 568 | 8 568 |
| **Wartość firmy (netto)** | **8 568** | **8 568** |

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **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** | **15 407** | **0** |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu | 0 | 15 407 |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu** | **15 407** | **15 407** |
| | | |
| **Wartość firmy (netto)** | **8 568** | **8 568** |

Na dzień 31 marca 2024 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

### 4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **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 31.12.2023 | Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat | Korekty konsolidacyjne | Udział w aktywach netto na 31.03.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. | 40% | 102 932 | -368 | 0 | 102 564 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna | 44,99% (*) | 400 | -278 | 0 | 122 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna | 29,71% (*) | 71 897 | -126 | -48 | 71 723 |
| PW Sp. z o.o. | 45,00% | 106 | 41 | 0 | 147 |
| Projekt Rybaki-Łańśk Sp. z o.o. Sp. jawna | 48,99% | 165 | 10 | 480 | 655 |
| **Razem** | n/d | **175 500** | **-721** | **432** | **175 211** |

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023 przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower" (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „**PWRT**") na dzień 31 grudnia 2023 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało to określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 29,71 %, zaś Emitent posiadał go na 31 grudnia 2023 r. pośrednio poprzez: **(i)** spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A.* („**PD7**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 5,3 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 54,3 % (na PD7 przypada z tego 45,0 %, gdyż taki udział w PW SPJ posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w PWRT, poprzez PD7, jak i poprzez PW SPJ wynosił na koniec 2023 r. - 29,71 %.

Emitent zwraca jednak szczególną uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i PW SPJ, przewiduje, iż docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dzień bilansowy 31.12.2023 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 5,3 % na dzień bilansowy 31.12.2023 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,71% wykazywanego na koniec 2023 roku do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłym okresie może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.
Pomimo, iż na mocy obowiązującej Umowy Inwestycyjnej docelowy udział PD7 i PW SPJ w PWRT będzie ulegać wymienionym powyżej zmianom, ścisła wykładnia Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, według których Emitent sporządza sprawozdanie za rok 2023 nie pozwala konserwatywnie przyjąć na dzień bilansowy 31.12.2023 r. docelowego (a więc niższego niż faktyczny), udziału PW SPJ w kapitale / majątku PWRT. Dlatego też w sprawozdaniu finansowym udział spółki PW SPJ w kapitale / majątku PW RT określono na poziomie 54,3 %, przy czym Emitent zwraca uwagę, iż udział ten, stosownie do zobowiązań określonych w Umowie Inwestycyjnej, powinien maleć i docelowo powinien osiągnąć poziom 29,6 %, co – jak wspomniano wcześniej – będzie skutkować negatywnym wpływem na wynik finansowy Emitenta w kolejnych okresach.

## 6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

| Inwestycje długoterminowe | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 33 976 | 59 151 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Inne aktywa finansowe | 19 | 19 |
| **Razem** | **33 995** | **59 170** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 24 790 | 245 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 0 | 0 |
| **Razem** | **24 790** | **245** |

### Udzielone pożyczki – zbiorczo

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 59 859 | 60 312 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 1 093 | 916 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **58 766** | **59 396** |
| - długoterminowe | 33 976 | 59 151 |
| - krótkoterminowe | 24 790 | 245 |

**Udzielone pożyczki – dane szczegółowe**

| Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca) | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 31.03.2024** | | **58 766** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. (BBID) | 9 988 | 27 065 | 16,00% | 6,49% | 2026-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID) | 21 115 | 24 541 | 3,125% | 3,01% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Serenus Sp. z o.o. (Złota 44) | 5 900 | 6 911 | 16,00% | 13,06% | 2026-12-31 | 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 |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID) | 49 | 58 | 3,00% | 2,77% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID) | 100 | 114 | 15,00% | 14,31% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2023** | | **59 396** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. (BBID) | 10 988 | 27 829 | 16,00% | 6,53% | 2026-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID) | 21 346 | 24 646 | 3,125% | 3,010% | 2025-03-31 | bez zabezpieczeń |
| Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4) | 3 | 77 | WiBOR6M + marża | 5,62% | 2024-07-31 | bez zabezpieczeń |
| Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3) | 285 | 0 | 6,00% | 6,00% | 2023-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID) | 49 | 58 | 3,00% | 2,77% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID) | 100 | 110 | 15,00% | 14,31% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Serenus Sp. z o.o. (Złota 44) | 5 900 | 6 676 | 16,00% | 13,06% | 2026-12-31 | bez zabezpieczeń |

## 7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

| Inwestycje długoterminowe | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 27 065 | 52 475 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| **Razem** | **27 065** | **52 475** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 24 812 | 263 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 0 | 0 |
| **Razem** | **24 812** | **263** |

**Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:**

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 118 008 | 118 692 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 66 131 | 65 954 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **51 877** | **52 738** |
| - długoterminowe | 27 065 | 52 475 |
| - krótkoterminowe | 24 812 | 263 |

**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 01.01.2024 r.** | 539 | 65 415 | **65 954** |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***177*** | ***0*** | ***177*** |
| Korekta wartości naliczonych odsetek | 0 | 0 | 0 |
| Rozpoznanie strat kredytowych | 177 | 0 | 177 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2023 r.** | **716** | **65 415** | **66 131** |

**Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe**

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 31.03.2024** | | **51 877** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 9 988 | 27 065 | 16,00% | 6,49% | 2026-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna | 21 115 | 24 541 | 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% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 49 | 58 | 3,00% | 2,77% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 100 | 114 | 15,00% | 14,31% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k. | 85 | 99 | 15,00% | 15,00% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2023** | | **52 738** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 10 988 | 27 829 | 16,00% | 6,53% | 2026-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna | 21 346 | 24 646 | 3,125% | 3,010% | 2025-03-31 | bez zabezpieczeń |
| R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k | 44 769 | 0 | 8% | 8% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 49 | 58 | 3% | 2,77% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 100 | 110 | 15% | 14,31% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |
| R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k | 85 | 95 | 15% | 14,20% | 2024-12-31 | bez zabezpieczeń |

.

## 8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Półprodukty i produkcja w toku | 3 915 | 3 250 |
| Produkty gotowe | 0 | 0 |
| **Zapasy brutto** | **3 915** | **3 250** |
| Odpis aktualizujący stan zapasów | 158 | 158 |
| **Zapasy netto** | **3 757** | **3 092** |

Wykazane na dzień 31 marca 2024 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 30 czerwca 2024 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 | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Należności krótkoterminowe** | **4 937** | **4 393** |
| - od jednostek powiązanych | 4 279 | 2 855 |
| - od pozostałych jednostek | 658 | 1 538 |
| Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia) | 342 | 219 |
| **Należności krótkoterminowe brutto** | **5 279** | **4 612** |

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:**

| Wyszczególnienie | Należności handlowe |
|---|---|
| ***Jednostki powiązane*** | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.** | |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***0*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 0 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2024 r.** | **0** |
| ***Jednostki pozostałe*** | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.** | **219** |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***123*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 123 |
| - objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek | 0 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących | 0 |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2024 r.** | **342** |
| | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2024 r.** | **342** |

**Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2024 r.**

| Wyszczególnienie | Razem | Nie przeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *< 60 dni* | *61 – 90 dni* | *91 –180 dni* | *181 – 360 dni* | *>360 dni* |
| ***Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności*** | | | | | | | |
| należności brutto | **4 279** | 1 488 | 699 | 724 | 855 | 513 | 0 |
| odpisy aktualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **4 279** | **1 488** | **699** | **724** | **855** | **513** | **0** |
| ***Jednostki pozostałe*** | | | | | | | |
| należności brutto | **1 000** | 396 | 2 | 15 | 309 | 1 | 277 |
| odpisy aktualizujące | **342** | 2 | 0 | 0 | 117 | 0 | 223 |
| **należności netto** | **658** | **394** | **2** | **15** | **192** | **1** | **54** |
| ***Ogółem*** | | | | | | | |
| należności brutto | **5 279** | 1 884 | 701 | 739 | 1 164 | 514 | 277 |
| odpisy aktualizujące | **342** | 2 | 0 | 0 | 117 | 0 | 223 |
| **należności netto** | **4 937** | **1 882** | **701** | **739** | **1 047** | **514** | **54** |

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 niepowiązanych. 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 kwotowo część tych należności została spłacona do daty publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2024 r.**

| Wyszczególnienie | Razem | Nie przeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *< 60 dni* | *61 – 90 dni* | *91 –180 dni* | *181 – 360 dni* | *>360 dni* |
| ***Jednostki powiązane*** | | | | | | | |
| należności brutto | **1 898** | 1197 | 47 | 639 | 14 | 0 | 1 |
| odpisy aktualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **1 898** | **1 197** | **47** | **639** | **14** | **0** | **1** |
| ***Jednostki pozostałe*** | | | | | | | |
| należności brutto | **12** | 10 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| odpisy aktualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **12** | **10** | **1** | **1** | **0** | **0** | **0** |
| ***Ogółem*** | | | | | | | |
| należności brutto | **1 910** | 1 207 | 48 | 640 | 14 | 0 | 1 |
| odpisy aktualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **1 910** | **1 207** | **48** | **640** | **14** | **0** | **1** |

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. | 2024-03-31 |
|---|---|
| Wartość brutto na początek okresu: | 10 752 |
| Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu | -2 000 |
| **Wartość brutto na koniec okresu:** | **8 752** |
| Odpis na utratę wartości na początek okresu | 10 752 |
| Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności | 0 |
| Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe | -2 000 |
| **Wysokość odpisu na koniec okresu** | **8 752** |
| **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 | 2023-12-31 | zwiększenia | zmniejszenia | 2024-03-31 |
|---|---|---|---|---|
| Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | 94 | 0 | 0 | 94 |
| Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji | 1 713 | 1 297 | -2 666 | 344 |
| Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek | 1 604 | 226 | 0 | 1 830 |
| Pozostałe rezerwy | 1 033 | 59 | -30 | 1 062 |
| Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów | 6 000 | 0 | 0 | 6 000 |
| **Suma ujemnych różnic przejściowych** | **10 444** | **1 582** | **-2 696** | **9 330** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **1 984** | **301** | **-512** | **1 773** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 2023-12-31 | zwiększenia | zmniejszenia | 2024-03-31 |
|---|---|---|---|---|
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek | 15 272 | 547 | 0 | 15 819 |
| **Suma dodatnich różnic przejściowych** | **15 272** | **547** | **0** | **15 819** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:** | **2 902** | **104** | **0** | **3 006** |

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 1 773 | 1 984 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | 3 006 | 2 902 |
| **Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego** | **-1 233** | **-918** |

## 11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie | 94 | 94 |
| **Razem, w tym:** | **94** | **94** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 94 | 94 |

**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 01.01.2024** | | | | **94** |
| Utworzenie rezerwy | | | | 0 |
| Koszty wypłaconych świadczeń | | | | 0 |
| Rozwiązanie rezerwy | | | | 0 |
| **Stan na 31.03.2024, w tym:** | **0** | **0** | **0** | **94** |
| - długoterminowe | | | | 0 |
| - krótkoterminowe | | | | 94 |

**Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.**

## 12. Pozostałe rezerwy

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty | 6 981 | 7 019 |
| Rezerwy na kary administracyjne | 0 | 0 |
| Inne rezerwy | 0 | 0 |
| **Razem, w tym:** | **6 981** | **7 019** |
| - długoterminowe | 6 981 | 7 019 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 |

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

| Wyszczególnienie | Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty | Rezerwy na kary administracyjne | Pozostałe rezerwy | Ogółem |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na 01.01.2024** | **7 019** | **0** | **0** | **7 019** |
| **Utworzone rezerwy** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Wykorzystane | 38 | 0 | 0 | 38 |
| Rozwiązane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Stan na 31.03.2024, w tym:** | **6 981** | **0** | **0** | **6 981** |
| - długoterminowe | 6 981 | 0 | 0 | 6 981 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | 0 | 0 |

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne i zwroty dotyczy spółki Złota 44. Podział rezerwy na część długo i – krótkoterminową zostanie zweryfikowany w trakcie 2024 (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 31.03.2024 | | Roma Tower (**) | Centrum Praskie 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 | 40 | 517 | 0 | 168 | 725 |
| | Sprzedaż między segmentami | 0 | 0 | 1 407 | 75 | 1 052 | 29 | -901 | 1 662 |
| | | | | | | | | | |
| Udział w wyniku spółek stowarzyszonych | | -363 | -368 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | -721 |
| Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek | | 0 | 0 | 200 | 0 | 2 583 | 240 | -2 203 | 820 |
| **Zysk/ (strata) segmentu** | | | | **-203** | **-1 175** | **10** | **-744** | **-2 718** | **-4 830** |
| **Aktywa ogółem** | | **0** | **0** | **57 427** | **6 524** | **159 651** | **123 200** | **-88 153** | **258 649** |
| Aktywa segmentu | | | | 57 427 | 6 524 | 159 651 | 123 200 | -88 153 | 258 649 |
| Aktywa nieprzypisane | | | | | | | | | 0 |
| **Zobowiązania ogółem** | | **0** | **0** | **35 306** | **866** | **65 727** | **92 174** | **-97 454** | **96 619** |
| Zobowiązania segmentu | | 0 | 0 | 35 306 | 866 | 65 727 | 92 174 | -97 454 | 96 619 |
| 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". W rezultacie na dzień 31 marca 2024 segment „Centrum Praskie 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 31 marca 2024 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 | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Obligacje 1-roczne | 0 | 0 |
| Obligacje 2-letnie | 37 344 | 38 712 |
| Obligacje 3-letnie | 0 | 0 |
| **Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych** | **37 344** | **38 712** |
| - długoterminowe | 0 | 36 814 |
| - krótkoterminowe | 37 344 | 1 898 |

**Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2024 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% | 14,57% | 37 344 |
| Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A. | 26 000 | 2023-02-22 | | | | |
| | | | | | **Razem** | 37 344 |

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

### 2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

### Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

## X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

### Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2024

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Kredyty bankowe | 0 | 0 |
| Pożyczki | 25 924 | 25 105 |
| - w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| **Suma kredytów i pożyczek, w tym:** | **25 924** | **25 105** |
| - długoterminowe | 0 | 972 |
| - krótkoterminowe | 25 924 | 24 133 |

| 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. | 9 780 | 11 611 | 9,55% | 2024-12-31 | brak |
| Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa | 11 723 | 13 147 (*) | 23,87% (**) | 2024-08-14 (*) | hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. | 500 | 521 | 3,13% | 2025-03-31 | brak |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. | 594 | 618 | WIBOR 3M + 2.4% | 2025-03-31 | brak |
| BNP Paribas Leasing S.A. | 27 | 27 | EURIBOR / 0% | 2024-06-13 | weksel |
| **RAZEM** | **22 624** | **25 924** | | | |

(*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 16 kwietnia 2024

(**) efektywna stopa w skali pełnego roku, faktyczny koszt krótkoterminowej pożyczki, rozumiany jako różnica między kwota spłaconą a pozyskaną w ujęciu procentowym wyniósł 16,44%

### Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2024

| Wyszczególnienie | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki | 23 965 | 24 176 |
| - od Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| - od podmiotów powiązanych | 12 354 | 12 684 |
| - od podmiotów niepowiązanych | 11 611 | 11 492 |
| **Suma kredytów i pożyczek, w tym:** | **23 965** | **24 176** |
| - długoterminowe | 10 684 | 10 984 |
| - krótkoterminowe | 13 281 | 13 192 |

| 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. | 9 780 | 11 611 | 9,55% | 2024-12-31 | brak |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA | 7 900 | 10 684 | 9,00% | 2025-12-31 | brak |
| RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. | 0 | 1 670 | n/d | (*) | brak |
| **RAZEM** | **17 680** | **23 965** | | | |

(*) 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 | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| **Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.** | **10 059 691** | **10 090 616** |
| Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych | 0 | 0 |
| **Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.** | **10 059 691** | **10 090 616** |

| Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | -4 707 | -498 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | -0,47 | -0,05 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | -0,47 | -0,05 |
| **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 wydatków na skup akcji własnych:

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Stan na początek okresu:** | **339** | **122** |
| - zakupione w ciągu okresu | 0 | 217 |
| - rozliczenie umorzenia | 0 | 0 |
| **Stan na koniec okresu:** | **339** | **339** |

## 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.** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 | 175 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 495 | 194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 974 | 580 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 115 | 113 | 0 | 0 | 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 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna | 0 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 75 | 211 | 0 | 0 | 0 | 0 | 486 | 394 | 123 | 31 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 449 (*) | 18 449 (*) |
| PW Sp. z o.o. | 135 | 180 | 0 | 0 | 0 | 0 | 277 | 111 | 221 | 55 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna | 900 | 900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 421 (**) | 1 651 | 2 052 (**) | 1 282 | 0 | 0 |

*(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu*

*(**) całość salda została uregulowana do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego*

### Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

### Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 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 | 194.053,27 zł (157.766,89 zł netto) |
| Juvenes Projekt Sp z o.o. | Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz | usługi projektowe | 124.287.33 zł (101.046,61 zł netto) |
| Juvenes Projekt Sp z o.o. | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 58.310,10 zł (47.406,59 zł netto) |
| Juvenes-Serwis Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej | 17.809,84 zł (14.479,54 zł netto) |
| PD4 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 49.648,22 zł (40.364,40 zł netto) |
| PD4 | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 19.658,10 zł (15.982,20 zł netto) |
| PD4 | Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz | Usługi doradcze | 4.920,00 zł (4.000,00 zł netto) |
| PD7 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 101.475,00 zł (82.500,00 zł netto) |
| PD7 | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 94.414,78 zł (76.760,00 zł netto) |
| PD7 | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 112.053,00 zł (91.100,00 zł netto) |
| PD7 | Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz | Usługi doradcze | 62.730,00 zł (51.000,00 zł netto) |
| Złota 44 | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 45 362,40 zł (36.880,00 zł netto) |
| Złota 44 | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 66.376,20 zł (53.964,39 zł netto) |
| Złota 44 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 46.964,11 zł (38.182,20 zł netto) |
| Złota 44 | Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz | Usługi doradcze | 6.150,00 zł. (5.000,00 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2024-03-31 | 2023-12-31 | 2024-03-31 | 2023-12-31 | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
| Znaczący inwestor - nie występuje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki zależne:** | | | | | | | | | | | | |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k. | 26 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 | 31 | 0 | 0 | 0 | 70 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k. | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k. | 1 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA | 378 | 374 | 180 | 0 | 0 | 0 | 694 | 449 | 3 | 3 | 221 | 111 |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o. | 31 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 | 26 | 12 | 12 | 0 | 0 |
| Juvenes-Serwis Sp. z o.o. | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 000 | 1 000 |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k. | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Złota 44 Sp. z o.o. | 8 | 198 | 0 | 0 | 0 | n/d | 1 | 100 | 6 | 0 | 0 | n/d |
| **Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-03-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** | **2024-03-31** | **2023-12-31** |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 | 175 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 495 | 194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 974 | 580 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 115 | 113 | 0 | 0 | 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 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

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

Nie występują.

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

### Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: : 59.086,69 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 | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| **Działalność kontynuowana** | | |
| Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni | 0 | 0 |
| Przychody ze świadczenia usług | 2 387 | 2 001 |
| *w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)* | *893* | *529* |
| **SUMA przychodów ze sprzedaży** | **2 387** | **2 001** |

| Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| Stan na początek okresu | 0 | 0 |
| Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów | 0 | 0 |
| Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody | 168 | 182 |
| **Stan na koniec okresu** | **168** | **182** |

### 2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

| Wyszczególnienie | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| Odsetki od udzielonych pożyczek | 814 | 300 |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek | 0 | 0 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 0 | 0 |
| Odsetki na rachunkach bankowych | 6 | 11 |
| **Razem** | **820** | **311** |

## 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 | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi | 1 246 | 748 |
| Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich | 200 | 0 |
| Przychody z tytułu usług administracyjnych | 122 | 117 |
| **SUMA przychodów z umów z klientami** | **1 568** | **865** |

### 2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

| Wyszczególnienie | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| Odsetki od udzielonych pożyczek | 583 | 175 |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek | 0 | 0 |
| Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności | 2000 | 969 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 0 | 0 |
| Przychody z dywidend i udziałów w zyskach | 0 | 0 |
| Pozostałe | 0 | 0 |
| **Razem** | **2 583** | **1 144** |

### 3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

| Wyszczególnienie | 01.01.2024 - 31.03.2024 | 01.01.2023 - 31.03.2023 |
|---|---|---|
| Koszty z tytułu odsetek | 1 741 | 1 810 |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych | 134 | 84 |
| Odsetki od leasingu finansowego | 9 | 15 |
| Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych | 0 | 0 |
| Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki | 0 | 555 |
| Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 177 | 0 |
| **Razem** | **2 061** | **2 464** |

## XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

| AKTYWA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2024-03-31 | 2023-12-31 | 2024-03-31 | 2023-12-31 | |
| **Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:** | **33 995** | **59 170** | **33 995** | **59 170** | |
| - pożyczki udzielone | 33 976 | 59 151 | 33 976 | 59 151 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe | 19 | 19 | 19 | 19 | |
| **Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:** | **24 790** | **245** | **24 790** | **245** | |
| - Akcje i udziały w pozostałych jednostkach | 0 | 0 | 0 | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy |
| - pożyczki udzielone | 24 790 | 245 | 24 790 | 245 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** | **1 376** | **6 699** | **1 376** | **6 699** | |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2024-03-31 | 2023-12-31 | 2024-03-31 | 2023-12-31 | |
| **Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:** | **64 332** | **65 095** | **63 268** | **63 817** | |
| - długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 0 | 972 | 0 | 972 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 25 924 | 24 133 | 25 924 | 24 133 | |
| - długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 0 | 36 814 | 0 | 36 814 | |
| - krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 37 344 | 1 898 | 37 344 | 1 898 | |
| - zobowiązania leasingowe (łącznie) | 1 064 | 1 278 | 1 064 | 1 278 | |
| **Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:** | **18 463** | **18 463** | **18 463** | **18 463** | |
| - pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane | 18 463 | 18 463 | 18 463 | 18 463 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| **Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe** | **3 743** | **3 547** | **3 743** | **3 547** | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2024.

## XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2024 r.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

## 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 stała się stroną żadnego nowego, istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy, postępowania sądowego, w stosunku do postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2023 roku. 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 2023 roku, opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024, nie uległo istotnym zmianom.

## XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 11 kwietnia 2024 należące do Grupy Kapitałowej spółki Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA. („PD7") oraz PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT sp. jawna (PW RT) zawarły z inwestorem zewnętrznym z grupy kapitałowej Liebrecht & WooD - Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna (LW RT) szereg umów i porozumień zmieniających obowiązującą Umowę Inwestycją dotyczącą projektu „Roma Tower" („Projekt"). W wyniku tych ustaleń zaktualizowany został harmonogram finansowania i realizacji Projektu (przesunięcie terminu, do którego zamierzone jest uzyskanie pozwolenia na budowę w Projekcie do połowy 2025 roku, przy jednoczesnym przyśpieszeniu finansowania Projektu przez spółkę LW RT w kwocie 2.550 tys. EUR) oraz przystąpienie do Projektu nowej spółki współkontrolowanej przez Emitenta, która zaciągnęła zewnętrzną pożyczkę pieniężną na kwotę 19.050 tys. EUR, z terminem zwrotu zależnym od terminu uzyskania pozwolenia na budowę w Projekcie (jednakże w każdym razie nie wcześniejszym niż II kwartał 2025 roku i nie późniejszym niż III kwartał 2026 roku), jakkolwiek z zastrzeżeniem, iż pożyczka ta może być w istotnej swej części rozliczona (potrącona) poprzez wniesienie przez pożyczkodawcę wkładu do spółki LW RT lub poprzez rozliczenie z ewentualną, przyszłą ceną nabycia za apartamenty w Projekcie. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej podjęte ustalenia mają stabilizujący wpływ na Projekt a także pozytywny wpływ na sytuację finansową Grupy oraz na redukcję kosztów odsetkowych spółek zaangażowanych w realizację Projektu.

**Warszawa**

**Podpisy Członków Zarządu:**

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.05.30 13:25:54 CEST
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.05.30 16:58:30 CEST
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.05.30 17:04:55 CEST
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.05.29 17:02:09 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2024.05.29 22:43:21 CEST

# BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

# („BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

## INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

## ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU

### I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

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

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

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

- na dzień 31 marca 2024 roku: 4,3009
- na dzień 31 grudnia 2023 roku: 4,3480

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

- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku: 4,3211
- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku: 4,7005

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. **Na dzień 31 marca 2024 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<br>*(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.<br>*(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5] | POLSKA | 29,71 % |
| Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3] | POLSKA | 48,99 % |

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

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 20 marca 2024 roku spółka „Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna" (dalej: „**PD7**"), jak również spółka współkontrolowana przez Emitenta pn. „PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna" (dalej: „**PW RT**") zawarły ze spółką grupy kapitałowej Liebrecht & WooD pn. „Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna" (dalej: „**LW RT**") list intencyjny dotyczący aktualizacji postanowień umowy inwestycyjnej zawartej 10 listopada 2021 r. (dalej: „**Umowa Inwestycyjna**"), a dotyczącej wspólnej realizacji przez w/w podmioty projektu deweloperskiego pn. „Roma Tower" realizowanego w Warszawie, w kwartale ulic Nowogrodzkiej, Emilii Plater, Św. Barbary oraz Wspólnej (dalej: „**Projekt**"). W liście postanowiono o prowadzeniu negocjacji w celu aktualizacji postanowień Umowy Inwestycyjnej. Negocjacje te zakończyły się podpisaniem w dniu 11 kwietnia 2024 roku szeregu umów, uchwał oraz porozumień zmieniających dotychczasowe postanowienia Umowy Inwestycyjnej, które przewidują w szczególności:

1. przesunięcie terminu, do którego zamierzone jest uzyskanie pozwolenia na budowę w Projekcie do połowy 2025 roku, przy jednoczesnym przyśpieszeniu (jeszcze przed uzyskaniem pozwolenia na budowę) finansowania Projektu przez LW RT, poprzez wcześniejsze wniesienie wkładów do PW RT w kwocie 2.550 tys. EUR.;
2. przystąpienie do Projektu nowej spółki współkontrolowanej przez Emitenta, która zaciągnęła zewnętrzną pożyczkę pieniężną na kwotę 19.050 tys. EUR, z terminem zwrotu zależnym od terminu uzyskania pozwolenia na budowę w Projekcie (jednakże w każdym razie nie wcześniejszym niż II kwartał 2025 roku i nie późniejszym niż III kwartał 2026 roku), jakkolwiek z zastrzeżeniem, iż pożyczka ta może być w istotnej swej części rozliczona (potrącona) poprzez wniesienie przez pożyczkodawcę wkładu do spółki LW RT lub poprzez rozliczenie z ewentualną, przyszłą ceną nabycia za apartamenty w Projekcie. Oprocentowanie pożyczki nie odbiega od warunków rynkowych dla tego rodzaju pożyczek, Pożyczka została zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach Projektu o sumie wynoszącej 120 % kwoty pożyczki. Zaciągnięta pożyczka została przeznaczona:
    a. w kwocie ok. 15.000 tys. EUR, na nabycie przez nową spółkę ogółu praw i obowiązków w LW RT od jednego z inwestorów (wspólników) LW RT;
    b. w kwocie ok. 3.100 tys. EUR, na całkowite zrefinansowanie zadłużenia PD7 z tytułu finansowania pomostowego, zaciągniętego przez PD7 w dniu 11 sierpnia 2023 r.
    c. w pozostałej części na działalność oraz na dofinansowanie spółek realizujących Projekt.

Dokonane czynności wpłynęły stabilizująco na Projekt, a także na sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta, przede wszystkim z uwagi na przyśpieszenie finansowania Projektu w okresie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, redukcję kosztów finansowych PD7 i potencjalne zwiększenie korzyści ekonomicznych Grupy z Projektu. Nadal jednak realizacja Umowy Inwestycyjnej uzależniona jest od spełnienia się szeregu zdarzeń przyszłych i niepewnych, do których należy w szczególności uzyskanie optymalnego, satysfakcjonującego wspólników Projektu pozwolenia na budowę.

## Skup akcji własnych Emitenta

W dniu 30 maja 2024 roku zakończył się „Program Skupu Akcji Własnych 2022", przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 27 maja 2022 roku" i 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 powyższego Programu nabył do dnia dzisiejszego 74.145 akcji własnych stanowiących 0,73% kapitału zakładowego i uprawniających do 74.145 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.

W okresie I kwartału 2024 roku Emitent nie zidentyfikował czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym okresie.

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

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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

| Wyszczególnienie | 31.03.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 258 649 | 60 138 | 263 980 | 60 713 |
| Zobowiązania razem | 96 619 | 22 465 | 97 120 | 22 337 |
| w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 74 687 | 17 365 | 37 355 | 8 591 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 162 029 | 37 673 | 166 859 | 38 376 |
| Kapitał zakładowy | 50 668 | 11 781 | 50 668 | 11 653 |
| Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk | 10 060 | 10 060 | 10 060 | 10 060 |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 16,11 | 3,74 | 16,59 | 3,82 |

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

| Wyszczególnienie | 01.01.2024 - 31.03.2024 | | 01.01.2023 - 31.03.2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody operacyjne | 2 387 | 552 | 2 001 | 426 |
| Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych | -721 | -167 | 5 623 | 1 196 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 710 | -627 | 2 340 | 498 |
| Zysk (strata) brutto | -4 363 | -1 010 | 115 | 24 |
| Zysk (strata) netto | -4 830 | -1 118 | -498 | -106 |
| Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. | 10 060 | 10 060 | 10 091 | 10 091 |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,48 | -0,11 | -0,05 | -0,01 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -2 062 | -477 | -11 311 | -2406 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -525 | -121 | 22 272 | 4 738 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -2 741 | -634 | -7 574 | -1 611 |
| Przepływy pieniężne netto razem | -5 323 | -1 232 | 3 355 | 714 |

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

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

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 22 (udzielone pożyczki) i 26 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

## 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. 28.

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

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 I kwartale 2024 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. 37.

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

W pierwszym kwartale 2024 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.**

W I kwartale 2024 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 I kwartał 2024 r. (31 maja 2024r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

| Akcjonariusz | Liczba akcji<br>Liczba głosów | Udział w kapitale zakładowym (%) | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|---|---|---|---|
| **Porozumienie akcjonariuszy łącznie**<br>*w tym:* | **4 001 862** | **39,49** | **39,49** |
| *Michał Skotnicki* | *1.201.310* | *11,85* | *11,85* |
| *Rafał Szczepański* | *1.193.299* | *11,78* | *11,78* |
| *Krzysztof Tyszkiewicz* | *1.158.289* | *11,43* | *11,43* |
| *Piotr Litwiński* | *448 964* | *4,43* | *4,43* |

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2023 (26 kwietnia 2024 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

| Akcjonariusz | Liczba akcji<br>Liczba głosów | Udział w kapitale zakładowym (%) | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|---|---|---|---|
| **Porozumienie akcjonariuszy łącznie**<br>*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* |

**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 I kwartał 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2023, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

| Imię i nazwisko | Na dzień 31.05.2024<br>Liczba akcji<br>(udział w ogólnej liczbie głosów) | Na dzień 26.04.2024<br>Liczba akcji<br>(udział w ogólnej liczbie głosów) |
|---|---|---|
| **Osoby zarządzające** | | |
| Michał Skotnicki | 1.201.310 (11,85%) | 1.089.860 (10,75%) |
| Piotr Litwiński | 448.964 (4,43%) | 393.314 (3,88%) |
| Rafał Szczepański | 1.193.299 (11,78%) | 1.081.849 (10,68%) |
| Krzysztof Tyszkiewicz | 1.158.289 (11,43%) | 1.046.839 (10,33%) |
| **Osoby Nadzorujące** | | |
| Paweł Turno | 307 (0,003%) | 307 (0,003%) |
| Maciej Matusiak | 0 | 0 |
| Karol Żbikowski | 0 | 0 |
| Leszek Nowina-Witkowski | 0 | 0 |
| Wojciech Napiórkowski | 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 I kwartał 2024 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie powstały i nie toczyły się żadne nowe postępowania sądowe lub administracyjne, w stosunku do postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2023 roku, 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. Za „istotny" przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł.

Istotne postępowania zostały opisane w nocie nr 50 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023, opublikowanego 26 kwietnia 2024 r.

**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 34 do 36.

**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 I kwartale 2024 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 I kwartału 2024 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

| 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 oraz uwzględnienie bieżącej wartości aktywów netto spółek to przedsięwzięcie realizujących,

b) rozpoznanie bieżących wyników i wyceny projektu „Centrum Praskie Koneser", będącego przedsięwzięciem generującym stabilne przychody i przygotowanym do sprzedaży,

c) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, zarówno tych realizowanych przez Grupę Kapitałową, jak i przez podmioty spoza Grupy, na rzecz których jednostki Grupy świadczyć będą usługi – w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. i pozyskiwanie przez nią nowych kontraktów, jak i rozszerzanie działalności spółki PD7, świadczącej usługi dla innych podmiotów.

d) 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.

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.05.30 13:53:25 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.05.30 16:56:14 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.05.30 17:04:30 CEST
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.05.30 17:01:53 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu