☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2024

(rok)

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

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2024 obejmujące okres od 2024-01-01 do 2024-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2024-09-27

BBI Development SA

(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 (ulica)

2 (numer)

(22) 204 00 40 (telefon)

(22) 204 00 41 (fax)

biuro@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	półrocze / 2024	półrocze / 2023	półrocze / 2024	półrocze / 2023
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	7 086	15 972	1 644	3 462
II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-673	10 722	-156	2 324
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-3 898	14 403	-904	3 122
IV. Zysk (strata) brutto	-6 882	9 700	-1 596	2 103
V. Zysk (strata) netto	-7 609	8 462	-1 765	1 834
VI. Aktywa razem	259 309	263 980	60 123	60 713
VII. Zobowiązania razem	100 059	97 120	23 199	22 337
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	61 229	37 355	14 196	8 591
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	159 249	166 859	36 923	38 376
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 748	11 653
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 060	10 083	10 060	10 083
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,76	0,84	-0,18	0,18
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 059	10 060	10 059	10 060
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,83	16,59	3,67	3,82
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 874	-16 075	-435	-3485
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-816	22 716	-189	4 924
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 184	-7 971	-275	-1 728
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	-3 883	-1 367	-901	-296
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	3 016	2 330	700	505
XX. Koszt własny sprzedaży	-927	-293	-215	-64
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-538	-567	-125	-123
XXII. Zysk (strata) brutto	78	-1 682	18	-365
XXIII. Zysk (strata) netto	-272	-1 799	-63	-390
XXIV. Aktywa razem	161 176	160 881	37 370	37 001
XXV. Zobowiązania razem	67 535	66 967	15 658	15 402
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	52 759	17 164	12 233	3 948

XXVII. Kapitał własny	93 641	93 914	21 711	21 599
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 748	11 653
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 060	10 083	10 060	10 083
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,03	-0,18	-0,01	-0,04
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 059	10 060	10 059	10 060
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,31	9,34	2,16	2,15
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 381	-1 042	320	-226
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	552	4 842	128	1 050
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 285	-9 330	-762	-2 023
(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.06.2024				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2024 oraz na koniec 1 półrocza 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3109 i 4,6130 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2024 i 31 grudnia 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3130 i 4,3480 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_H1_2	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 2024_06_30
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polrocze_2024.pdf	Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2024 roku.
OSWIADCZENIE_ZARZADU_BBI_DEVELOPMENT_2024_09_26.p	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.
BBI_Development_2024_PSSF_Raport-sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
BBI_Development_2024_PSF_Raport-sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2024-09-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2024-09-27	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2024-09-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2024-09-27	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 roku, skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

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

Wniosek

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



Signed by / Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej Diakonowicz

Date / Data: 2024-09-26 13:43

Marcin Diakonowicz

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

Warszawa, dnia 26 września 2024 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2024 r. – 30.06.2024 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 30 czerwca 2024 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.06.2024		01.01.2023 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	7 086	1 644	15 972	3 462
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-673	-156	10 722	2 324
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-3 898	-904	14 403	3 122
Zysk (strata) brutto	-6 882	-1 596	9 700	2 103
Zysk (strata) netto	-7 609	-1 765	8 462	1 834
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 060	10 060	10 083	10 083
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,76	-0,18	0,84	0,18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 874	-435	-16 075	-3485
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-816	-189	22 716	4 924
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 184	-275	-7 971	-1 728
Przepływy pieniężne netto razem	-3 883	-901	-1 367	-296

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2024		31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	259 309	60 123	263 980	60 713
Zobowiązania razem	100 059	23 199	97 120	22 337
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	61 229	14 196	37 355	8 591
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	159 249	36 923	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 748	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 059	10 059	10 060	10 060
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,83	3,67	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 – 30.06.2024: **4,3109 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 30.06.2023: **4,6130 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2024 r.: **4,3130 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30.06.2024 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 30 czerwca 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

W dniu 18 czerwca 2024 r. Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej powołało z dniem 1 lipca 2024 r. do składu Rady Nadzorczej Pana Roberta Jakoniuka

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 %)	
		30.06.2024	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%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2024	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%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2024 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 27.09.2024 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 037	39,84%	4 037	39,84%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 27 września 2024 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
Przychody operacyjne, w tym:	**7 086**	**15 972**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	7 086	15 972
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-5 053**	**-5 314**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-5 053	-5 314
Wynik brutto na sprzedaży	**2 033**	**10 658**
Koszty sprzedaży	-17	-51
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-5 244	-6 568
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-673	10 722
Pozostałe przychody operacyjne	104	294
Pozostałe koszty operacyjne	-101	-652
Wynik na działalności operacyjnej	***-3 898***	***14 403***
Przychody z tyt. odsetek od pozyczek	1 625	980
Przychody finansowe	4	22
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-9	0
Koszty finansowe	-4 604	-5 705
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-6 882***	***9 700***
Podatek dochodowy	-727	-1 238
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-7 609***	***8 462***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-7 609***	***8 462***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-7 609**	**8 462**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,76	0,84
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,76	0,84
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,76	0,84
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,76	0,84
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
Zysk (strata) netto	***-7 609***	***8 462***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-7 609***	***8 462***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2024-06-30	2023-12-31
Aktywa trwałe	**221 690**	**246 877**
Rzeczowe aktywa trwałe	893	1 265
Wartości niematerialne	148	208
Wartość firmy	8 568	8 568
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	175 372	175 500
Pozostałe aktywa finansowe	34 755	59 170
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 772	1 984
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**37 619**	**17 103**
Zapasy	3 505	3 092
Należności handlowe	3 860	4 393
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	209	376
Pozostałe należności	1 635	1 591
Pozostałe aktywa finansowe	25 003	245
Rozliczenia międzyokresowe	591	707
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 816	6 699
AKTYWA RAZEM	**259 309**	**263 980**

PASYWA	2024-06-30	2023-12-31
Kapitały własne	**159 250**	**166 860**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***159 249***	***166 859***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne (wielkość ujemna)		
Zyski zatrzymane	108 581	116 191
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-7 609	50 922
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**38 830**	**59 765**
Kredyty i pożyczki	16 902	972
Obligacje - długoterminowa część	0	36 814
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	350	614
Inne zobowiązania długoterminowe	18 463	18 463
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 115	2 902
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**54 289**	**30 242**
Kredyty i pożyczki	11 743	24 133
Obligacje - krótkoterminowa część	38 667	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	572	664
Zobowiązania handlowe	1 884	2 085
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 423	1 462
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**6 940**	**7 113**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	6 846	7 019
PASYWA RAZEM	**259 309**	**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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2024						
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			-1	-1		-1
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-7 609	**-7 609**		-7 609
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	**50 668**	**0**	**108 581**	**159 249**	**1**	**159 250**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2023						
Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-173	-173		-173
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			8 462	8 462		8 462
Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.	**50 668**	**0**	**73 775**	**124 443**	**1**	**124 444**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 662	-4 152
Udzielone pożyczki	-53	-12 127
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	1 000	6 868
Przepływy związane z VAT	51	-441
Otrzymane należności	9 452	5 223
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 813	-1 821
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-4 660	-8 983
Gotówka z działalności operacyjnej	**-1 685**	**-15 433**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-189	-642
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-1 874**	**-16 075**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	0	4 729
Inne wpływy inwestycyjne	0	29 830
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-68	0
Nabycie wierzytelności	0	-11 843
Wydatki na aktywa finansowe	-748	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-816**	**22 716**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	3 481	311
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-1	-174
Spłaty kredytów i pożyczek	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-39 830
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-375	-448
Odsetki	-4 289	-4 166
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-664
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-1 184**	**-7 971**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-3 874**	**-1 330**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-9	-37
E. Przepływy pieniężne netto	**-3 883**	**-1 367**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 699**	**11 225**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 816**	**9 858**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
Przychody operacyjne, w tym:	**3 016**	**2 330**
Przychody ze sprzedaży usług	3 016	2 330
Koszt własny sprzedaży	**-927**	**-293**
Wynik brutto na sprzedaży	**2 089**	**2 037**
Koszty sprzedaży	-17	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 650	-2 603
Pozostałe przychody operacyjne	40	1
Pozostałe koszty operacyjne	0	-2
Wynik na działalności operacyjnej	***-538***	***-567***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	*1 150*	*604*
Przychody finansowe	2 000	2 969
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	1 284	2 855
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-3 818	-7 543
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***78***	***-1 682***
Podatek dochodowy	-350	-117
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-272***	***-1 799***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-272***	***-1 799***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
Zysk (strata) netto	***-272***	***-1 799***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-272***	***-1 799***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	stan na 30.06.2024 r.	stan na 31.12.2023 r.
Aktywa trwałe	**131 957**	**156 008**
Rzeczowe aktywa trwałe	685	795
Wartości niematerialne	348	352
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 249	102 204
Pozostałe aktywa finansowe	27 493	52 475
Aktywa obrotowe	**29 219**	**4 873**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 203	1 643
Pozostałe należności	2 123	563
Pozostałe aktywa finansowe	25 018	263
Rozliczenia międzyokresowe	596	773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	279	1 631
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**161 176**	**160 881**

PASYWA	stan na 30.06.2024 r.	stan na 31.12.2023 r.
Kapitał własny	**93 641**	**93 914**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-340	-339
Pozostałe kapitały zapasowe	37 765	46 880
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-272	-9 115
Zobowiązanie długoterminowe	**14 776**	**49 803**
Kredyty i pożyczki	12 653	10 984
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	36 814
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	350	581
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 773	1 424
Zobowiązania krótkoterminowe	**52 759**	**17 164**
Kredyty i pożyczki	11 922	13 192
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	38 667	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	351	287
Zobowiązania handlowe	491	416
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 116	1 235
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	118	42
PASYWA RAZEM	**161 176**	**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
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2024 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				-1			-1
Podział zysku netto			-9 115			9 115	0
Suma dochodów całkowitych						-272	-272
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 480**	**0**	**-272**	**93 641**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-173			-173
Podział zysku netto			-7 808			7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-1 799	-1 799
Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 525**	**0**	**-1 799**	**101 274**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-762	-740
Otrzymane należności	4145	2 363
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-53	-185
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1085	500
Rozrachunki z tyt. VAT	-187	0
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-352	-372
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-641	-476
Pozostałe przepływy	-1854	-2 132
Gotówka z działalności operacyjnej	**1 381**	**-1 042**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**1 381**	**-1 042**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**2 000**	**17 662**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	3 444
Inne wpływy inwestycyjne	2 000	14 218
Wydatki	**1 448**	**12 820**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	45	0
Wydatki na aktywa finansowe	1 403	12 820
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**552**	**4 842**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**1 734**	**38 750**
Kredyty i pożyczki	1 734	1 750
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**5 019**	**48 080**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	1	174
Spłaty kredytów i pożyczek	500	3 100
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	39 830
Płatnośc z tyt. leasingu	162	228
Odsetki	4 356	4 084
Inne wydatki finansowe	0	664
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-3 285**	**-9 330**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-1 352**	**-5 530**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-1 352**	**-5 530**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5	-37
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 631**	**6 238**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**279**	**708**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 01.01.2024 - 30.06.2024 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***	***23***	***68***
- nabycia środków trwałych	0	0	45	0	0	23	68
- 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 30.06.2024	**0**	**5 653**	**698**	**263**	**1 322**	**23**	**7 959**
Umorzenie na dzień 01.01.2024	**0**	**4 388**	**653**	**263**	**1 322**	**0**	**6 626**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***412***	***28***	***0***	***0***	***0***	***440***
- amortyzacji		412	28	0	0		440
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.06.2024	**0**	**4 800**	**681**	**263**	**1 322**	**0**	**7 066**
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 30.06.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024	**0**	**853**	**17**	**0**	**0**	**23**	**893**

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2024 – 30.06.2024 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 01.01.2024 - 30.06.2024 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 30.06.2024	**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***	***60***	***60***
- amortyzacji		0	0	60	60
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2024	**0**	**15**	**0**	**1 747**	**1 762**
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 30.06.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2024	**0**	**40**	**0**	**108**	**148**

[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 01.01.2024 – 30.06.2024 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	2024-06-30	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	2024-06-30	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 30 czerwca 2024 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2024-06-30	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 30.06.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	102 932	1 038	0	103 970
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	400	375	0	775
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	28,18% (*)	71 897	-2 190	-185	69 522
PW Sp. z o.o.	45,00%	106	85	0	191
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	165	19	730	914
Razem	n/d	**175 500**	**-673**	**545**	**175 372**

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 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 30 czerwca 2024 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT

obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 28,18 %, zaś Emitent posiadał go na 30 czerwca 2024 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 5,14 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 51,20 % (na PD7 przypada z tego 44,99 %, 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 czerwca 2024 r. - 28,18 %

.

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 dni bilansowe 31.12.2023 i 30.06.2024 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 oraz z 28,18% wykazywanego na dzień 30 czerwca 2024 do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2024-06-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	34 717	59 151
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	38	19
Razem	**34 755**	**59 170**

Inwestycje krótkoterminowe	2024-06-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	25 003	245
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**25 003**	**245**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2024-06-30	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	60 813	60 312
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	1 093	916
Suma netto udzielonych pożyczek	**59 720**	**59 396**
- długoterminowe	34 717	59 151
- krótkoterminowe	25 003	245

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.06.2024		**59 720**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	9 988	27 493	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)	21 175	24 773	3,125%	3,01%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 147	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WiBOR6M + marża	8,84%	2025-07-31	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)	153	172	15,00%	14,47%	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	2024-06-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	27 493	52 475
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**27 493**	**52 475**

Inwestycje krótkoterminowe	2024-06-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	25 018	263
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**25 018**	**263**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2024-06-30	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 642	118 692
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	66 131	65 954
Suma netto udzielonych pożyczek	**52 511**	**52 738**
- długoterminowe	27 493	52 475
- krótkoterminowe	25 018	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 30.06.2024 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 30.06.2024		**52 511**				
Serenus Sp. z o.o.	9 988	27 493	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	21 175	24 773	3,125%	3,01%	2025-03-31	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.	153	172	15,00%	14,47%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	0	15	15,00%	14,14%	2024-09-30	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	2024-06-30	2023-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 663	3 250
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 663**	**3 250**
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
Zapasy netto	**3 505**	**3 092**

Wykazane na dzień 30 czerwca 2024 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 31 grudnia 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	2024-06-30	2023-12-31
Należności krótkoterminowe	**3 860**	**4 393**
- od jednostek powiązanych	2 736	2 855
- od pozostałych jednostek	1 124	1 538
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	260	219
Należności krótkoterminowe brutto	**4 120**	**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 30.06.2024 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.	**219**
Zwiększenia, w tym:	***146***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	146
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	0
Zmniejszenia w tym:	***105***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	105
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2024 r.	**260**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2024 r.	**260**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2024 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	**2 736**	451	2 285	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**2 736**	**451**	**2 285**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 384**	743	135	10	0	315	181
odpisy aktualizujące	**260**	1	2	0	0	84	173
należności netto	**1 124**	**742**	**133**	**10**	**0**	**231**	**8**
Ogółem							
należności brutto	**4 120**	1 194	2 420	10	0	315	181
odpisy aktualizujące	**260**	1	2	0	0	84	173
należności netto	**3 860**	**1 193**	**2 418**	**10**	**0**	**231**	**8**

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 30.06.2024 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	**582**	510	27	16	27	1	1
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**582**	**510**	**27**	**16**	**27**	**1**	**1**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**621**	599	12	10	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**621**	**599**	**12**	**10**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 203**	1 109	39	26	27	1	1
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 203**	**1 109**	**39**	**26**	**27**	**1**	**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.	2024-06-30
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	2024-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 713	2 620	-2 666	1 667
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 604	485	-1 599	490
Pozostałe rezerwy	1 033	118	-72	1 079
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 444**	**3 223**	**-4 337**	**9 330**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 984**	**612**	**-824**	**1 772**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-06-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	15 272	1 119	0	16 391
Suma dodatnich różnic przejściowych	**15 272**	**1 119**	**0**	**16 391**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 902**	**213**	**0**	**3 115**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2024-06-30	2023-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 772	1 984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 115	2 902
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 343**	**-918**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2024-06-30	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 30.06.2024, w tym:	**0**	**0**	**0**	**94**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				94

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2024-06-30	2023-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	6 846	7 019
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**6 846**	**7 019**
- długoterminowe	6 846	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	173	0	0	173
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.06.2024, w tym:	**6 846**	**0**	**0**	**6 846**
- długoterminowe	6 846	0	0	6 846
- 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 30.06.2024		**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	850	1 016	0	0	1 866
	Sprzedaż między segmentami	0	0	4 409	1 814	1 999	65	-3 067	5 220
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 730	1 038	0	0	0	19	0	-673
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	444	2	4 434	481	-3 732	1 629
Zysk/ (strata) segmentu				**-667**	**-1 324**	**-272**	**-1 259**	**-4 087**	**-7 609**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**60 017**	**6 437**	**161 176**	**123 098**	**-91 419**	**259 309**
Aktywa segmentu				60 017	6 437	161 176	123 098	-91 419	259 309
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**38 360**	**2 213**	**67 535**	**92 052**	**-100 101**	**100 059**
Zobowiązania segmentu		0	0	38 360	2 213	67 535	92 052	-100 101	100 059
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

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

Rodzaj emisji/seria	2024-06-30	2023-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	38 667	38 712
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**38 667**	**38 712**
- długoterminowe	0	36 814
- krótkoterminowe	38 667	1 898

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2024 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%	14,64%	38 667
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					Razem	38 667

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2024

Wyszczególnienie	2024-06-30	2023-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	28 645	25 105
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**28 645**	**25 105**
- długoterminowe	16 901	972
- krótkoterminowe	11 744	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.	9 808	10 297	9,55%	2024-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	16 431	16 901	13,28% (*)	2025-07-31 (*)	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	525	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	748	786	WIBOR 3M + 2.4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	136	136	0,00%	2025-04-13	weksel
RAZEM	**27 623**	**28 645**			

(*) umowa przewiduje – po spełnieniu określonych warunków - możliwość wydłużenia terminy spłaty do 30 kwietnia 2026. Takie wydłużenie terminu spłaty może wpłynąć na zmianę efektywnej stopy procentowej.

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2024

Wyszczególnienie	2024-06-30	2023-12-31
Pożyczki	24 575	24 176
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	14 278	12 684
- od podmiotów niepowiązanych	10 297	11 492
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**24 575**	**24 176**
- długoterminowe	12 653	10 984
- krótkoterminowe	11 922	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.	9 808	10 297	9,55%	2024-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	7 900	10 881	9,00%	2025-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 725	1 772	12,94%	2025-12-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 625	n/d	(*)	brak
RAZEM	**19 433**	**24 575**			

(*) 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 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 059 607**	**10 082 918**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 059 607**	**10 082 918**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-7 609	8 462
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,76	0,84
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,76	0,84
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:

	2024-06-30	2023-12-31
Stan na początek okresu:	**339**	**122**
- zakupione w ciągu okresu	1	217
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**340**	**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.	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	325	343	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	9	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	985	988	0	0	0	0	8	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	17	0	0	0	0	4	5	0	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	0	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	7	n/d	0	n/d	0	n/d	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	2	n/d	0	n/d		n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**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.	447	572	0	0	0	0	263	394	232	31	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**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.	255	360	0	0	0	0	37	111	0	55	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	3 602	11 966	0	0	0	0	2 422	1 651	2 053	1 282	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	n/d	0	n/d		n/d	0	n/d	0	n/d	16 902 (**)	n/d

(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(**) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 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	284.852,66 zł (231.587,53 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	248.574,66 zł (202.093,22 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	116.620,20 zł (94.813,17 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	25.764,22 zł (20.946,52 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	118.339,30 zł (96.210,80 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	74.450,40 zł (60.528,80 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	31.684,80 zł (25.760,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	7.380,00 zł (6.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	230 871,00 zł (187.700,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	202 507,20 zł (164 640,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	255 348,00 zł (207 600,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	134.070,00 zł (109.000,00 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	
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	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.	52	52	0	0	0	0	31	31	0	0	0	70
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	5	4	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1	30	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	755	749	360	0	0	0	448	449	0	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.	62	62	0	0	0	0	77	26	63	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	8	2	7	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	4	10	0	0	0	0	0	1	0	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	6	7	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	11	395	0	0	0	n/d	1	100	0	0	0	n/d
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-06-30**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**	**2024-06-30**	**2023-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	325	343	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	9	3	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	985	988	0	0	0	0	8	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	17	0	0	0	0	4	5	0	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	0	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	7	n/d	0	n/d	0	n/d	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	2	n/d	0	n/d	0	n/d	1	n/d	0	n/d	0	n/d

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: : 62.489,16 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 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	7 086	15 972
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*2 217*	*12 458*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**7 086**	**15 972**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	168	182
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-168	-182
Stan na koniec okresu	**0**	**0**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 625	980
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych	4	22
Razem	**1 629**	**1 002**

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 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 490	2 096
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	290	0
Przychody z tytułu usług administracyjnych	236	234
SUMA przychodów z umów z klientami	**3 016**	**2 330**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 150	604
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	2000	2969
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	1284	2855
Pozostałe	0	0
Razem	**4 434**	**6 428**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Koszty z tytułu odsetek	3 552	3 725
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	102	730
Odsetki od leasingu finansowego	17	28
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	0	0
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	0	3 060
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	147	0
Razem	**3 818**	**7 543**

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**34 755**	**59 170**	**34 755**	**59 170**	
- pożyczki udzielone	34 717	59 151	34 717	59 151	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	38	19	38	19	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**25 003**	**245**	**25 003**	**245**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	25 003	245	25 003	245	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**2 816**	**6 699**	**2 816**	**6 699**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**68 234**	**65 095**	**68 234**	**65 095**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	16 902	972	16 902	972	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	11 743	24 133	11 743	24 133	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	36 814	0	36 814	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	38 667	1 898	38 667	1 898	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	922	1 278	922	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	**3 307**	**3 547**	**3 307**	**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 30 czerwca 2024.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 r.

W lutym 2024 roku została powołana nowa spółka – Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna. Udział kapitałowy Grupy Kapitałowej (poprzez spółkę zależną tj. Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna) na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 40% i jest równy udziałowi w zysku.

Poza opisaną powyżej zmianą w prezentowanym okresie nie wystąpiły inne 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

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

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.09.26 12:13:08 CEST
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.09.26 11:55:47 CEST
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.09.26 11:52:55 CEST
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.09.26 11:54:18 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2024.09.26 07:56:11 CEST
Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

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

Wniosek

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

Marcin Diakonowicz

Signed by / Podpisano przez:
Marcin Bartłomiej Diakonowicz
Date / Data:
2024-09-26 13:42

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

Warszawa, dnia 26 września 2024 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2024 roku

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 757).

WARSZAWA, 26 WRZEŚNIA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

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

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....7

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.2 Skup akcji własnych 7
4.1.3 Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej....8

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Roma Tower”....8

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

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego....9

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....15

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....16

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....16

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 16

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....16

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 17

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....17

14 Istotni akcjonariusze....18

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....18

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 19

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 19

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta 19

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2024 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 20

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757 ze zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2024 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. **4,3130 PLN/Euro**

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu**,** obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. **4,3109 PLN/Euro**

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

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2024 roku wynosiły 259.309 tys. zł (60.123 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 159.249 tys. zł (36.923 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie 3.898 tys. zł (904 tys. euro) i stratą netto w kwocie 7.609 tys. zł (1.765 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2024 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży usług	2.033	472
Koszt odsetek od obligacji	(2.620)	(608)
Koszt odsetek od pożyczek od podmiotów niepowiązanych	(1.513)	(351)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 30 czerwca 2024 roku wynosiły 2.816 tys. zł (653 tys. euro), co stanowiło 1,09% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2023.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	2024-06-30	Udział w aktywach	2023-12-31	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,07%	182	0,07%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	175 372	67,63%	175 500	66,48%
Wartość firmy	8 568	3,30%	8 568	3,25%
Pozostałe aktywa trwałe	37 568	14,49%	62 627	23,72%
Razem aktywa trwałe	**221 690**	**85,49%**	**246 877**	**93,52%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	3 505	1,35%	3 092	1,17%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	25 003	9,64%	245	0,09%
Środki pieniężne	2 816	1,09%	6 699	2,54%
Pozostałe aktywa obrotowe	6 295	2,43%	7 067	2,68%
Razem aktywa obrotowe	**37 619**	**14,51%**	**17 103**	**6,48%**
Aktywa razem	**259 309**	**100,00%**	**263 980**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	2024-06-30	Udział w pasywach	2023-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 668	19,54%	50 668	19,19%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe kapitały	0	0,00%	0	0,00%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	108 581	41,87%	116 191	44,02%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**159 250**	**61,41%**	**166 860**	**63,21%**
Pożyczki i kredyty	16 902	6,52%	972	0,37%
Zobowiązania z tyt. leasingu	350	0,13%	614	0,23%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	36 814	13,95%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	18 463	7,12%	18 463	6,99%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 115	1,20%	2 902	1,10%
Razem zobowiązania długoterminowe	**38 830**	**14,97%**	**59 765**	**22,64%**
Pożyczki i kredyty	11 743	4,53%	24 133	9,14%
Zobowiązania z tyt. leasingu	572	0,22%	664	0,25%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	38 667	14,91%	1 898	0,72%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 247	3,95%	10 660	4,04%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**61 229**	**23,61%**	**37 355**	**14,15%**
Pasywa razem	**259 309**	**100,00%**	**263 980**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024 oraz na 31 grudnia 2023:

	2024-06-30	2023-12-31
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	233%	256%
Kapitały własne do sumy bilansowej	61%	63%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	26%	25%

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2023.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	2024-06-30	Udział w aktywach	2023-12-31	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	103 249	64,06%	102 204	63,53%
Pozostałe aktywa trwałe	1 215	0,75%	1 329	0,83%
Pozostałe aktywa finansowe	27 493	17,06%	52 475	32,62%
Razem aktywa trwałe	**131 957**	**81,87%**	**156 008**	**96,97%**
Należności handlowe i pozostałe	3 326	2,06%	2 206	1,37%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	25 018	15,52%	263	0,16%
Środki pieniężne	279	0,17%	1 631	1,01%
Pozostałe aktywa obrotowe	596	0,37%	773	0,48%
Razem aktywa obrotowe	**29 219**	**18,13%**	**4 873**	**3,03%**
Aktywa razem	**161 176**	**100,00%**	**160 881**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	2024-06-30	Udział w pasywach	2023-12-31	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 668	31,44%	50 668	31,49%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Akcje własne	-340	-0,21%	-339	-0,21%
Pozostałe kapitały	43 585	27,04%	52 700	32,76%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-272	-0,17%	-9 115	-5,67%
Razem kapitały własne	**93 641**	**58,10%**	**93 914**	**58,37%**
Kredyty i pożyczki	12 653	7,85%	10 984	6,83%
Zobowiązania z tyt. leasingu	350	0,22%	581	0,36%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	36 814	22,88%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 773	1,10%	1 424	0,89%
Razem zobowiązania długoterminowe	**14 776**	**9,17%**	**49 803**	**30,96%**
Kredyty i pożyczki	11 922	7,40%	13 192	8,20%
Zobowiązania z tyt. leasingu	351	0,22%	287	0,18%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	38 667	23,99%	1 898	1,18%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	1 607	1,00%	1 651	1,03%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	212	0,13%	136	0,08%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**52 759**	**32,73%**	**17 164**	**10,67%**
Pasywa razem	**161 176**	**100,00%**	**160 881**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

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. Akcje są zdematerializowane i oznaczone kodem ISIN: PLNFI1200018.

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

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 18 czerwca 2024 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zaopiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2023, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
b) powołania nowego członka Rady Nadzorczej;
c) zmian obowiązującej w Spółce polityki wynagrodzeń;
d) udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz w sprawie kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych, a także w sprawie akcji własnych Spółki;
e) zmiany Programu emisji Obligacji i przyjęcia tekstu jednolitego uchwały Nr 3/2006 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 31 października 2006 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji;

4.1.2 Skup akcji własnych

Od dnia 27 maja 2022 roku do dnia 30 maja 2024 roku obowiązywał „Program Skupu Akcji Własnych 2022", który był 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 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.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2024" Emitenta, jaki będzie realizowany na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki uchwałą Nr 21/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 roku.

Emitent rozpoczął realizację nowego programu w dniu 15 lipca 2024 r.

Emitent w ramach nowego Programu nabył do dnia dzisiejszego łącznie 2.585 akcji własnych stanowiących 0,026% kapitału zakładowego i uprawniających do głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,026% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

4.1.3 Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej

W dniu 18 czerwca 2024 r. Walne Zgromadzenie Emitenta powołało z dniem 1 lipca 2024 r. do składu Rady Nadzorczej X kadencji Pana Roberta Jakoniuka.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 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 Newco 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.

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

W okresie I półrocza 2024 r. Emitent nie stwierdził wystąpienia zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte we wspomnianym okresie wyniki finansowe.

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

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

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

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu rocznym za rok obrotowy 2023.

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

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

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

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

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

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych ma wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Wzrost stóp procentowych, obserwowany zwłaszcza w okresie ostatnich kilku miesięcy, jak również możliwe dalsze podwyżki tych stóp obniża efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od

rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Emitent, w okresie ostatnich trzech lat, konsekwentnie redukował swoje zadłużenie z tytułu obligacji oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej i stara się pozyskiwać finansowanie zewnętrzne (pożyczki) oprocentowane wg stałej stopy procentowej.

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

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

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

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

h) **Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę Emitenta działalności w strukturze holdingowej -** od dnia 13 października 2022 r. weszły w życie zmiany do Kodeksu spółek handlowych w zakresie tzw. „grupy spółek" oraz „interesu grupy spółek", które pozwalają na uwzględnienie w działalności poszczególnych spółek celowych także interesu grupy kapitałowej. Nowelizowana ustawa formułuje kluczową zasadę prawa holdingowego, zgodnie z którą spółki uczestniczące w grupie spółek, obok interesu własnego kierują się również interesem całej grupy (określanym jako „wspólna strategia w celu realizacji wspólnego interesu"), jeśli nie narusza to jednocześnie interesu wierzycieli i mniejszościowych wspólników lub akcjonariuszy. Odwołanie się jednak do wspólnego interesu grupy spółek wymaga spełnienia pewnych warunków

formalnych: podjęcie przez zgromadzenie wspólników lub walne zgromadzenie spółki zależnej uchwały o uczestnictwie w grupie spółek, wraz ze wskazaniem spółki dominującej. Ponadto, aby funkcjonować jako grupa spółek w ramach reżimu wprowadzanego przez prawo holdingowe niezbędne jest również ujawnienie w Krajowym Rejestrze Sądowym swojego uczestnictwa w grupie spółek zarówno przez spółkę dominującą, jak również spółkę zależną. Dopiero od tego momentu spółki będą mogły stosować przepisy prawa holdingowego, czyli te odnoszące się do „interesu grupy spółek".

Należy wskazać, iż dotychczas zarówno Emitent, jak i żadna z jego spółek celowych nie zdecydowały się na przewidziane w KSH, prawne sformalizowanie swojego udziału w Grupie Kapitałowej Emitenta. Niemniej jednak istnieje możliwość wystąpienia sytuacji, w której dojdzie do konfliktu interesów Emitenta z podmiotami zależnymi (celowymi) wchodzącymi w skład Grupy Emitenta, w ramach której Emitent nie będzie miał możliwości bezpośredniego oddziaływania na podmioty zależne w celu korzystnego rozwiązania danego konfliktu, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

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

j) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Zwłaszcza inwestycje realizowane obecnie przez Emitenta, w szczególności projekt „Roma Tower", są projektami skomplikowanymi (budynek o wysokości ok. 170 metrów, w ścisłym oraz historycznym centrum miasta, wymagający wielu uzgodnień i odstępstw) o dość istotnym zakresie oddziaływania na otoczenie urbanistyczne i architektoniczne. To powoduje, że zarówno liczba procedur administracyjnych, jak i stopień ich skomplikowania, a co za tym idzie czas trwania jest znacząco wydłużony w porównaniu do standardowych, typowych postepowań administracyjnych tego rodzaju. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi oraz bieżącą współpracę z organami administracji.

k) **Ryzyko związane z protestami społecznymi, żądaniami okolicznych mieszkańców lub organizacji społecznych, w tym pro-ekologicznych** – realizowany obecnie przez Emitenta, kluczowy projekt deweloperski: „Roma Tower" jest realizowany na nieruchomościach położonych w ścisłym i historycznym centrum Warszawy. Projekt sąsiaduje z gęstą, zabytkową zabudową. Tego rodzaju projekty zawsze budzą sprzeciwy i protesty nie tylko mieszkańców, ale także różnych organizacji ekologicznych, aktywistów miejskich, których intencje i pobudki nie zawsze są przejrzyste i oczywiste. Tego rodzaju protesty i sprzeciwy mogą wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów.

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

Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie zarówno planowania przestrzennego, jak i projektowania inwestycji i przygotowania dokumentacji (w tym dokumentacji środowiskowej), prowadząc dialog zarówno ze stronami postępowania, jak i z organami, starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych. Wielka w tym rola także działalności informacyjnej, uświadamiającej, prowadzonej przez Emitenta, który nieustannie stara się w sposób obiektywny i prawdziwy przedstawiać skutki swoich inwestycji, które nierzadko są nierzetelnie przedstawiane przez nieprzychylne Emitentowi środowiska i organizacje.

l) **Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych -** realizacja projektów inwestycyjnych, zwłaszcza tak skomplikowanych, jak te realizowane obecnie przez Emitenta, jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe, a zwłaszcza zasoby Grupy Emitenta, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców.

Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy Emitenta, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

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

n) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac

albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent nie dokonywał emisji oraz wykupu kapitałowych papierów wartościowych.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033065.
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.667.920,00 zł i dzieli się na 10.133.584 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 5,00 zł (pięć złotych) każda akcja.
Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 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 *(dawniej: PW sp. z o.o. sp.k.)* [2] [3] [4]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp.j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	29,71 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %

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

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2024 roku do Grupy Kapitałowej Emitenta dołączyła nowa spółka pod firmą: *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna* (także jako: „**PD7 RT SPJ**" lub „**PD7 RT**"), w której wspólnikiem bezpośrednio kontrolowanym przez Emitenta jest spółka PD7. PD7 posiada w PD7 RT SPJ obecnie udział kapitałowy wynoszący 40 %, a także udział w zysku wynoszący 40 %.

Udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją, na dzień 30 czerwca 2024 roku, prezentuje tabela w pkt. 11.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2024 r.

14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2024 r. (31 maja 2024 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów byli:

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (27 września 2024 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 036 862**	**39,84**	**39,84**
Michał Skotnicki	*1.211.310*	*11,95*	*11,95*
Rafał Szczepański	*1.203.299*	*11,88*	*11,88*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1.168.289*	*11,53*	*11,53*
Piotr Litwiński	*453.964*	*4,48*	*4,48*

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (27 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2024 rok (31 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 27.09.2024	Na dzień 31.05.2024
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.211.310 (11,95 %)	1.201.310 (11,85%)
Piotr Litwiński	453.964 (4,48%)	448.964 (4,43%)
Rafał Szczepański	1.203.299 (11,88%)	1.193.299 (11,78%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.168.289 (11,53%)	1.158.289 (11,43%)

Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Robert Jakoniuk	0	-

16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej. Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PLN i więcej) zostały opisane w nocie nr XIX skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2024 roku.

17 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr XII stanowiącej integralną część skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2024 roku.

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

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2024 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta - poza ujawnionymi w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2024 r. oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności - nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

20 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2024 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

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.

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

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

a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower", w szczególności uzyskiwanie przychodów Grupy Kapitałowej z usług świadczonych na rzecz przedmiotowego projektu i wycofywanie z niego środków,
b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie, pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser" – stabilizacja i optymalizacja przychodów i generowanie bieżących zysków przez ten projekt,
c) 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 project management dla innych podmiotów z Grupy i poza Grupą.
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.

Warszawa, dnia 26 września 2024 roku

Signature valid

Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.09.26 12:12:46 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.09.26 11:55:38 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.09.26 11:52:39 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.09.26 11:54:07 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. (Spółka, Emitent) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 rozszerzone o śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej (Emitenta) i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2024 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu tego sprawozdania, spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym BBI Development S.A., zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego oraz obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Warszawa, dnia 26 września 2024 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.09.26 12:33:29 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.09.26 12:17:36 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.09.26 12:21:20 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.09.26 12:18:46 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu