☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2024

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2024 obejmujący okres od 2024-01-01 do 2024-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2024-11-29

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	10 540	19 510	2 450	4 262
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	43 512	-376	9 506
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 205	34 247	-1 442	7 482
IV. Zysk (strata) brutto	-10 091	29 549	-2 346	6 456
V. Zysk (strata) netto	-8 872	29 051	-2 062	6 347
VI. Aktywa razem	259 112	263 980	60 553	60 713
VII. w tym aktywa obrotowe	37 686	17 103	8 807	3 934
VIII. Zobowiązania razem	101 136	97 120	23 635	22 337
IX. w tym zobowiązania krótkoterminowe	71 199	30 242	16 639	6 955
X. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	157 975	166 859	36 918	38 376
XI. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 841	11 653
XII. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 059	10 077	10 059	10 077
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	2,88	-0,21	0,63
XIV. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 057	10 060	10 057	10 060
XV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,71	16,59	3,67	3,82
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 658	-14 797	-1 083	-3233
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-834	22 705	-194	4 960
XVIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184	-11 759	-43	-2 569
XIX. Przepływy pieniężne netto razem	-5 721	-3 888	-1 330	-849
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XX. Przychody operacyjne	4 452	5 433	1 035	1 187
XXI. Koszt własny sprzedaży	-1 427	-377	-332	-82

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30
XXII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-747	1 142	-174	249
XXIII. Zysk (strata) brutto	-1 051	-10 604	-244	-2 317
XXIV. Zysk (strata) netto	749	-9 592	174	-2 096
XXV. Aktywa razem	163 040	160 881	38 101	37 001
XXVI. Zobowiązania razem	68 389	66 967	15 982	15 402
XXVII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	51 757	17 164	12 095	3 948
XXVIII. Kapitał własny	94 651	93 914	22 119	21 599
XXIX. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 841	11 653
XXX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 059	10 077	10 059	10 077
XXXI. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,07	-0,95	0,02	-0,21
XXXII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 057	10 060	10 057	10 060
XXXIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,41	9,34	2,20	2,15
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	348	2 495	81	545
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	639	8 232	149	1 798
XXXVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 435	-15 898	-566	-3 473
(*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2024 oraz na koniec 3 kwartału 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3022 i 4,5773 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2024 i 31 grudnia 2023 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2791 i 4,3480 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q3_2	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdzazanie finansowe na dzień 2024_09_30
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_3q_2024.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2024

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2024-11-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2024-11-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2024-11-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2024-11-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2024 r. – 30.09.2024 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 września 2024 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024		01.01.2023 - 30.09.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	10 540	2 450	19 510	4 262
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	-376	43 512	9 506
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 205	-1 442	34 247	7 482
Zysk (strata) brutto	-10 091	-2 346	29 549	6 456
Zysk (strata) netto	-8 872	-2 062	29 051	6 347
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 059	10 059	10 077	10 077
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	-0,21	2,88	0,63
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 658	-1 083	-14 797	-3233
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-834	-194	22 705	4 960
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184	-43	-11 759	-2 569
Przepływy pieniężne netto razem	-5 721	-1 330	-3 888	-849

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2024		31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	259 112	60 553	263 980	60 713
Zobowiązania razem	101 136	23 635	97 120	22 337
w tym zobowiązania krótkoterminowe	71 199	16 639	30 242	6 955
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	157 975	36 918	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 841	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 057	10 057	10 060	10 060
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,71	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 – 30.09.2024: **4,3022 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 30.09.2023: **4,5773 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2024 r.: **4,2791 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 września 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 września 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 30.09.2024 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 września 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
Robert Jakoniuk	- 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 %)	
		30.09.2024	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 %)	
		30.09.2024	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 września 2024 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 29.11.2024 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 29 listopada 2024 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**10 540**	**19 510**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	10 540	19 510
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-7 636**	**-6 861**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-7 636	-6 861
Wynik brutto na sprzedaży	**2 904**	**12 649**
Koszty sprzedaży	-30	-76
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-7 482	-9 238
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	43 512
Pozostałe przychody operacyjne	139	270
Pozostałe koszty operacyjne	-118	-12 870
Wynik na działalności operacyjnej	***-6 205***	***34 247***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 435	2 299
Przychody finansowe	407	831
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-9	-58
Koszty finansowe	-6 719	-7 770
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-10 091***	***29 549***
Podatek dochodowy	1 219	-498
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-8 872***	***29 051***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-8 872***	***29 051***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-8 872**	**29 051**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	2,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	2,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	2,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	2,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
Zysk (strata) netto	***-8 872***	***29 051***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-8 872***	***29 051***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**3 454**	**3 538**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 454	3 538
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-2 583**	**-1 547**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-2 583	-1 547
Wynik brutto na sprzedaży	**871**	**1 991**
Koszty sprzedaży	-13	-25
Koszty ogólnego zarządu	-2 238	-2 670
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-945	32 790
Pozostałe przychody operacyjne	35	-24
Pozostałe koszty operacyjne	-17	-12 218
Wynik na działalności operacyjnej	***-2 307***	***19 844***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	810	1 319
Przychody finansowe	403	809
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-58
Koszty finansowe	-2 115	-2 065
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 209***	***19 849***
Podatek dochodowy	1 946	740
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 263***	***20 589***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-1 263***	***20 589***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 263**	**20 589**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,12	2,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,12	2,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,12	2,04
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,12	2,04
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-1 263***	***20 589***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 263***	***20 589***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2024-09-30	2023-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**221 426**	**246 877**
Rzeczowe aktywa trwałe	674	1 265
Wartości niematerialne	141	208
Wartość firmy	8 568	8 568
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	174 399	175 500
Pozostałe aktywa finansowe	35 868	59 170
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 594	1 984
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**37 686**	**17 103**
Zapasy	3 556	3 092
Należności handlowe	4 295	4 393
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	54	376
Pozostałe należności	3 344	1 591
Pozostałe aktywa finansowe	24 995	245
Rozliczenia międzyokresowe	464	707
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	978	6 699
AKTYWA RAZEM	**259 112**	**263 980**

PASYWA	2024-09-30	2023-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**157 976**	**166 860**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***157 975***	***166 859***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	107 307	116 191
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-8 872	50 922
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**23 083**	**59 765**
Kredyty i pożyczki	3 553	972
Obligacje - długoterminowa część	0	36 814
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	233	614
Inne zobowiązania długoterminowe	18 463	18 463
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	834	2 902
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**71 199**	**30 242**
Kredyty i pożyczki	29 417	24 133
Obligacje - krótkoterminowa część	37 474	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	537	664
Zobowiązania handlowe	2 472	2 085
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 299	1 462
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**6 854**	**7 113**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	6 760	7 019
PASYWA RAZEM	**259 112**	**263 980**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2024:

	2024-09-30	2023-12-31
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**222%**	**256%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**61%**	**63%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**27%**	**25%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2024						
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			-12	-12		-12
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-8 872	**-8 872**		-8 872
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	**50 668**	**0**	**107 307**	**157 975**	**1**	**157 976**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023						
Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	**116 155**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-217	-217		-217
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			29 051	29 051		29 051
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	**50 668**	**0**	**94 320**	**144 988**	**1**	**144 989**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-7 960	-5 533
Udzielone pożyczki	-53	-12 127
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	1 060	7 688
Przepływy związane z VAT	112	-1 119
Otrzymane należności	11 529	12 944
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 738	-2 662
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-6 419	-13 026
Gotówka z działalności operacyjnej	**-4 469**	**-13 835**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-189	-962
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-4 658**	**-14 797**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie aktywów finansowych	0	4 729
Inne wpływy inwestycyjne	0	29 830
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-68	0
Zakup wartości niematerialnych i prawnych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	-3
Nabycie wierzytelności	0	-11 279
Wydatki na aktywa finansowe	-766	-572
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-834**	**22 705**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	7 188	464
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-12	-217
Spłaty kredytów i pożyczek	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-39 830
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-534	-665
Odsetki	-6 826	-7 847
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-664
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-184**	**-11 759**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-5 676**	**-3 851**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-45	-37
E. Przepływy pieniężne netto	**-5 721**	**-3 888**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 699**	**11 225**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**978**	**7 337**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**4 452**	**5 433**
Przychody ze sprzedaży usług	4 452	5 433
Koszt własny sprzedaży	**-1 427**	**-377**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 025**	**5 056**
Koszty sprzedaży	-31	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-3 780	-3 755
Pozostałe przychody operacyjne	40	1
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-160
Wynik na działalności operacyjnej	***-747***	***1 142***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 722	1 554
Przychody finansowe	2 402	4 776
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	1 284	2 855
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-5 712	-20 931
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 051***	***-10 604***
Podatek dochodowy	1 800	1 012
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***749***	***-9 592***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***749***	***-9 592***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,95
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,95
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,95
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,95
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***749***	***-9 592***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***749***	***-9 592***

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 436**	**3 103**
Przychody ze sprzedaży usług	1 436	3 103
Koszt własny sprzedaży	**-500**	**-84**
Wynik brutto na sprzedaży	**936**	**3 019**
Koszty sprzedaży	-14	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 130	-1 152
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-158
Wynik na działalności operacyjnej	***-209***	***1 709***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	572	950
Przychody finansowe	402	1 807
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-1 894	-13 388
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 129***	***-8 922***
Podatek dochodowy	2 150	1 129
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 021***	***-7 793***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***1 021***	***-7 793***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,10	-0,77
Rozwodniony za okres obrotowy	0,10	-0,77
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,10	-0,77
Rozwodniony za okres obrotowy	0,10	-0,77
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023
Zysk (strata) netto	***1 021***	***-7 793***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 021***	***-7 793***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	2024-09-30	2023-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**133 192**	**156 008**
Rzeczowe aktywa trwałe	594	795
Wartości niematerialne	346	352
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 249	102 204
Pozostałe aktywa finansowe	28 445	52 475
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	376	0
Aktywa obrotowe	**29 848**	**4 873**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 667	1 643
Pozostałe należności	2 515	563
Pozostałe aktywa finansowe	24 978	263
Rozliczenia międzyokresowe	505	773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	183	1 631
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**163 040**	**160 881**

PASYWA	2024-09-30	2023-12-31
	niebadane	
Kapitał własny	**94 651**	**93 914**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-351	-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	749	-9 115
Zobowiązanie długoterminowe	**16 632**	**49 803**
Kredyty i pożyczki	16 399	10 984
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	36 814
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	233	581
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	1 424
Zobowiązania krótkoterminowe	**51 757**	**17 164**
Kredyty i pożyczki	12 067	13 192
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	37 474	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	411	287
Zobowiązania handlowe	585	416
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 051	1 235
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	75	42
PASYWA RAZEM	**163 040**	**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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2024 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				-12			-12
Podział zysku netto			-9 115			9 115	0
Suma dochodów całkowitych						749	749
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 469**	**0**	**749**	**94 651**
Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-217			-217
Podział zysku netto			-7 808			7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-9 592	-9 592
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**0**	**-9 592**	**93 437**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 199	-1 139
Otrzymane należności	4 788	6 858
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-53	-185
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	1 100	1 320
Rozrachunki z tyt. VAT	-255	-512
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-462	-553
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-809	-556
Pozostałe przepływy	-2 762	-2 738
Gotówka z działalności operacyjnej	**348**	**2 495**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**348**	**2 495**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**2 200**	**21 517**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	200	3 444
Inne wpływy inwestycyjne	2 000	18 073
Wydatki	**1 561**	**13 285**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	68	0
Wydatki na aktywa finansowe	1 493	13 285
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**639**	**8 232**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**5 334**	**38 750**
Kredyty i pożyczki	5 334	1 750
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**7 769**	**54 648**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	12	217
Spłaty kredytów i pożyczek	650	6 700
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	39 830
Płatności z tyt. leasingu	213	338
Odsetki	6 894	6 899
Inne wydatki finansowe	0	664
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-2 435**	**-15 898**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-1 448**	**-5 171**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-1 448**	**-5 171**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5	-32
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 631**	**6 238**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**183**	**1 067**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 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).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego 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 września 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 września 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 - 30.09.2024 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***	***68***	***0***	***0***	***23***	***91***
- nabycia środków trwałych	0	0	68	0	0	23	91
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			0		0		0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***23***	***23***
- oddania do użytkowania						23	23
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2024	**0**	**5 653**	**721**	**263**	**1 322**	**0**	**7 959**
Umorzenie na dzień 01.01.2024	**0**	**4 388**	**653**	**263**	**1 322**	**0**	**6 626**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***617***	***42***	***0***	***0***	***0***	***659***
- amortyzacji		617	42	0	0		659
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.09.2024	**0**	**5 005**	**695**	**263**	**1 322**	**0**	**7 285**
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 30.09.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024	**0**	**648**	**26**	**0**	**0**	**0**	**674**

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 – 30.09.2024 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 - 30.09.2024 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 30.09.2024	**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***	***67***	***67***
- amortyzacji		0	0	67	67
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2024	**0**	**15**	**0**	**1 754**	**1 769**
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 30.09.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024	**0**	**40**	**0**	**101**	**141**

[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 – 30.09.2024 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	2024-09-30	2023-12-31
Wartość firmy powstała w 2010 r. 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	2024-09-30	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 września 2024 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2024-09-30	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 30.09.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	102 932	848	0	103 780
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	400	-287	0	113
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	28,18% (*)	71 897	-2 310	-231	69 356
PW Sp. z o.o.	45,00%	106	116	0	222
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	165	15	748	928
Razem	n/d	**175 500**	**-1 618**	**517**	**174 399**

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 września 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 września 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 września 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 30.09.2024 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 września 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	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	35 830	59 151
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	38	19
Razem	**35 868**	**59 170**

Inwestycje krótkoterminowe	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	24 995	245
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**24 995**	**245**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2024-09-30	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	61 348	60 312
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	523	916
Suma netto udzielonych pożyczek	**60 825**	**59 396**
- długoterminowe	35 830	59 151
- krótkoterminowe	24 995	245

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2024		**60 825**				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301 (*)	28 445	16,00%	14,28% (**)	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)	21 008	24 741	3,125%	3,01%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 385	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WiBOR6M + marża	6,04%	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	63	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	153	174	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

(*) wzrost kwoty udzielonej pożyczki względem poprzedniego okresu sprawozdawczego wynika z kapitalizacji odsetek dokonanej 30 września 2024 na podstawie porozumienia z Serenus Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą).

(**) zmiana efektywnego oprocentowania względem wartości podawanych w poprzednich okresach sprawozdawczych wynika z aktualizacji modelu wyceny pożyczek uwzględniającego opisaną powyżej kapitalizację znaczącej kwoty odsetek

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	28 445	52 475
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**28 445**	**52 475**

Inwestycje krótkoterminowe	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	24 978	263
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**24 978**	**263**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2024-09-30	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 975	118 692
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 552	65 954
Suma netto udzielonych pożyczek	**53 423**	**52 738**
- długoterminowe	28 445	52 475
- krótkoterminowe	24 978	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:	***0***	***0***	***0***
Korekta wartości naliczonych odsetek	0	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	***402***	***0***	***402***
- rozwiązanie odpisów w korespondencji z przychodami finansowymi	402	0	402
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2024 r.	**137**	**65 415**	**65 552**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 30.09.2024		**53 423**				
Serenus Sp. z o.o.	27 301 (*)	28 445	16,00%	14,28% (**)	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 008	24 741	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	63	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	153	174	15,00%	14,47%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	0	0	15,00%	14,14%	spłacona	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

.
(*) wzrost kwoty udzielonej pożyczki względem poprzedniego okresu sprawozdawczego wynika z kapitalizacji odsetek dokonanej 30 września 2024 na podstawie porozumienia z Serenus Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą).

(**) zmiana efektywnego oprocentowania względem wartości podawanych w poprzednich okresach sprawozdawczych wynika z aktualizacji modelu wyceny pożyczek uwzględniającego opisaną powyżej kapitalizację znaczącej kwoty odsetek

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 714	3 250
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 714**	**3 250**
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
Zapasy netto	**3 556**	**3 092**

Wykazane na dzień 30 września 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 ewentualnym rozwiązaniu odpisu poprzez spisanie poniesionych nakładów.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Należności krótkoterminowe	**4 295**	**4 393**
- od jednostek powiązanych	3 081	2 855
- od pozostałych jednostek	1 214	1 538
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	325	219
Należności krótkoterminowe brutto	**4 620**	**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 30.09.2024 r.	**0**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.	**219**
Zwiększenia, w tym:	***212***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	212
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	0
Zmniejszenia w tym:	***106***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	106
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2024 r.	**325**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2024 r.	**325**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2024 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	**3 081**	916	513	256	1 396	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**3 081**	**916**	**513**	**256**	**1 396**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 539**	357	366	598	22	0	196
odpisy aktualizujące	**325**	8	27	103	6	0	181
należności netto	**1 214**	**349**	**339**	**495**	**16**	**0**	**15**
Ogółem							
należności brutto	**4 620**	1 273	879	854	1 418	0	196
odpisy aktualizujące	**325**	8	27	103	6	0	181
należności netto	**4 295**	**1 265**	**852**	**751**	**1 412**	**0**	**15**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na straty kredytowe 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 winna zostać spłacona poprzez potrącenie kosztów usług wykonanych przez Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z wkładem, jaki ta spółka będzie wnosić do PW Sp z o.o. RT SpJ, realizującej projekt Roma Tower.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2024 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 093**	976	30	15	43	28	1
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 093**	**976**	**30**	**15**	**43**	**28**	**1**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**640**	8	12	598	22	0	0
odpisy aktualizujące	**66**	0	0	60	6	0	0
należności netto	**574**	**8**	**12**	**538**	**16**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 733**	984	42	613	65	28	1
odpisy aktualizujące	**66**	0	0	60	6	0	0
należności netto	**1 667**	**984**	**42**	**553**	**59**	**28**	**1**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 66 tys. na szacowane straty kredytowe dotyczące należności od stron niepowiązanych. W odniesieniu do należności od stron powiązanych nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych.

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2024-09-30
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	2024-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 713	3 938	-5 176	475
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 604	783	-1 604	783
Pozostałe rezerwy	1 033	143	-140	1 036
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 444**	**4 864**	**-6 920**	**8 388**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 984**	**924**	**-1 315**	**1 594**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-09-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	15 272	1 678	-12 563	4 387
Suma dodatnich różnic przejściowych	**15 272**	**1 678**	**-12 563**	**4 387**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 902**	**319**	**-2 387**	**834**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 594	1 984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	834	2 902
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**760**	**-918**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2024-09-30	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 30.09.2024, w tym:	**0**	**0**	**0**	**94**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				94

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2024-09-30	2023-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	6 760	7 019
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**6 760**	**7 019**
- długoterminowe	6 760	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	259	0	0	259
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.09.2024, w tym:	**6 760**	**0**	**0**	**6 760**
- długoterminowe	6 760	0	0	6 760
- 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 30.09.2024		**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	1 304	1 515	0	991	3 810
	Sprzedaż między segmentami	0	0	5 578	1 889	2 937	153	-3 827	6 730
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 481	848	0	0	0	15	0	-1 618
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	830	2	5 615	720	-4 325	2 842
Zysk/ (strata) segmentu				**-1 211**	**-2 130**	**749**	**-1 443**	**-4 837**	**-8 872**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**59 465**	**6 118**	**163 040**	**123 220**	**-92 731**	**259 112**
Aktywa segmentu				59 465	6 118	163 040	123 220	-92 731	259 112
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**38 352**	**2 699**	**68 389**	**92 255**	**-100 559**	**101 136**
Zobowiązania segmentu		0	0	38 352	2 699	68 389	92 255	-100 559	101 136
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	2024-09-30	2023-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	37 474	38 712
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**37 474**	**38 712**
- długoterminowe	0	36 814
- krótkoterminowe	37 474	1 898

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2024 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%	37 474
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					Razem	37 474

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2024

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	32 970	25 105
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	18 854	972
- od podmiotów niepowiązanych	14 116	24 133
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**32 970**	**25 105**
- długoterminowe	102	972
- krótkoterminowe	32 868	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.	9 731	10 461	9,55%	2024-12-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	102	102	0,00%	2025-04-13	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	529	3,13%	2025-06-30	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 010	WIBOR 3M + 2.4%	2025-06-30	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	16 303	17 315	13,28% (*)	2025-07-31 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 553	11,48%	2025-12-01	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	**31 090**	**32 970**			

(*) umowa przewiduje – po spełnieniu określonych warunków - możliwość wydłużenia terminu 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 30.09.2024

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki	28 466	24 176
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	16 399	12 684
- od podmiotów niepowiązanych	12 067	11 492
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**28 466**	**24 176**
- długoterminowe	16 189	10 984
- krótkoterminowe	12 277	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.	9 731	10 461	9,55%	2024-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 606	n/d	(*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 553	11,48%	2025-12-01	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	7 750	10 930	9,00%	2025-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 712	1 816	12,94%	2025-12-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	100	100	9,73%	2026-03-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	**22 793**	**28 466**			

(*) 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 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 058 919**	**10 077 111**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 058 919**	**10 077 111**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-8 872	29 051
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,88	2,88
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,88	2,88
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:

	2024-09-30	2023-12-31
Stan na początek okresu:	**339**	**122**
- zakupione w ciągu okresu	12	217
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**351**	**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.	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	488	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 464	3 483	0	0	0	0	474	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	25	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	10	3	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**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.	522	571	0	0	0	0	31	394	0	31	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**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.	345	495	0	0	0	0	37	111	0	55	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	4 502	12 866	0	0	0	0	2 534	1 651	2 165	1 282	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	17 314 (**)	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 września 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 września 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	477.472,54 zł (388.189,06 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	455.720,21 zł (370.504,24 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	174.930,30 zł (142.219,76 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	43.443,49 zł (35.319,91 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	179.158,63 zł (145.657,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	118.172,70 zł (96.075,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	53.382,00 zł (43.400,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11.685,00 zł (9.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	368 139,00 zł (299.300,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	320 587,17 zł (260 639,98 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	409 713,00 zł (333 100,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	203 565,00 zł (165.500,00 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	
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	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.	78	78	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	7	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1	44	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 132	1 123	540	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.	93	93	0	0	0	0	115	26	101	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	12	2	11	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.	6	14	0	0	0	0	1	1	1	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	9	10	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	14	528	0	0	0	0	2	100	1	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-09-30**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**	**2024-09-30**	**2023-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	488	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 464	3 483	0	0	0	0	474	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	25	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	10	3	0	0	0	n/d	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	0	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 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	10 540	19 510
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*4 120*	*14 010*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**10 540**	**19 510**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	1 639	473
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	-168	-182
Stan na koniec okresu	**1 471**	**291**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 435	2 299
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	402	798
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	5	33
Razem	**2 842**	**3 130**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	6314	6 510
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	304	640
Odsetki od leasingu	35	65
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	75	58
Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	555
Pozostałe	**6 728**	**7 828**

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 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	3 430	5 082
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	342	0
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	680	351
SUMA przychodów z umów z klientami	**4 452**	**5 433**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 722	1 554
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	402	798
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	2 000	3 969
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	1 284	2 855
Pozostałe	0	9
Razem	**5 408**	**9 185**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Koszty z tytułu odsetek	5 425	5 553
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	196	194
Odsetki od leasingu finansowego	25	40
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	0	14 589
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	0	555
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	66	0
Razem	**5 712**	**20 931**

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**35 868**	**59 170**	**35 868**	**59 170**	
- pożyczki udzielone	35 830	59 151	35 830	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:	**24 995**	**245**	**24 995**	**245**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	24 995	245	24 995	245	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**978**	**6 699**	**978**	**6 699**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**71 214**	**65 095**	**71 214**	**65 095**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	3 553	972	3 553	972	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	29 417	24 133	29 417	24 133	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	36 814	0	36 814	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	37 474	1 898	37 474	1 898	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	770	1 278	770	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	**3 771**	**3 547**	**3 771**	**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 września 2024.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 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 września 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. 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, opublikowanym w dniu 26 kwietnia 2024, uległo zmianom w tym zakresie, iż w odniesieniu do postepowania cywilnego przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych o zapłatę kary umownej w kwocie 1.095.788 zł, spółka z Grupy Kapitałowej (spółka PD6) złożyła w październiku 2024 roku wniosek o wszczęcie i prowadzenie egzekucji przeciwko temu wykonawcy. Sporne postępowanie sądowe zostało zatem prawomocnie (ostatecznie) zakończone, wyrokiem na korzyść spółki PD6, który to wyrok spółka PD6 przekazała do egzekucji komorniczej

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 3 października 2024 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A., jak również stowarzyszone spółki celowe Emitenta: PW sp. z o.o. oraz PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. jawna (dalej – PW Sp. jawna) zawarły z Fundacją Pro Bonum (dalej – Fundację) Porozumienie dotyczące nowej plebanii (dalej: „Porozumienie"), kompleksowo określające zobowiązania stron tego Porozumienia dotyczące wzniesienia i wykończenia nowego budynku plebanii, na potrzeby Parafii Rzymskokatolickiej Św. Barbary w Warszawie (dalej: „Parafia").Istotnym elementem tego Porozumienia jest udzielenie przez PW Sp. jawną oraz przez Fundację solidarnego poręczenia na rzecz generalnego wykonawcy budynku Parafii – do łącznej kwoty 21.465 tys. zł z zastrzeżeniem że łączna kwota obciążenia PW Sp. jawnej nie może przekroczyć 10.732 tys. zł.

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.11.29 21:46:03 CET
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.11.29 22:05:04 CET
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.11.29 22:09:24 CET
Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz
Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.11.29 22:07:17 CET

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2024.11.29 21:28:12 CET
Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2024 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

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

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

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
   - na dzień 30 września 2024 roku: 4,2791 PLN/Euro
   - na dzień 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/Euro

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku: 4,3022 PLN/Euro
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku: 4,5773 PLN/Euro

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

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

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

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

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

Projekt „Centrum Praskie KONESER ”

W dniu 23 września 2024 r. spółka współkontrolowana pośrednio przez Emitenta: Centrum Praskie „KONESER” sp. z o.o. sp. j. (dalej: „CPK”), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank”) aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. (dalej: „Aneks”). Przedmiotem Aneksu jest w szczególności przesunięcie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego, który to termin, zgodnie z Aneksem, określono na wcześniejszą z następujących dat: 31 grudnia 2024 r. (poprzednio: 30 września 2024 r.) lub data wcześniejszej spłaty kredytu, dokonanej zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej. Jednocześnie z zawartym Aneksem stosownie przedłużony został termin obowiązywania umowy dotyczącej finansowego wsparcia CPK w przypadku przekroczenia kosztów budżetu projektu. Emitent wskazuje, że przesunięcie terminu ma umożliwić Stronom prowadzenie dalszych negocjacji w celu uzgodnienia docelowego finansowania CPK długoterminowym kredytem inwestycyjnym na zasadach zbliżonych do obecnych.

Skup akcji własnych Emitenta

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 3.843 akcji własnych stanowiących 0,038% kapitału zakładowego kapitału zakładowego i uprawniających do głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,038% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

	30.09.2024		31.12.2023	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	259 112	60 553	263 980	60 713
w tym aktywa obrotowe	37 686	8 807	17 103	3 934
Zobowiązania razem	101 136	23 635	97 120	22 337
w tym zobowiązania krótkoterminowe	71 199	16 639	30 242	6 955
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	157 975	36 918	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 841	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 057	10 057	10 060	10 060
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,71	3,67	16,59	3,82

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

	01.01.2024 - 30.09.2024		01.01.2023 - 30.09.2023	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody operacyjne	10 540	2 450	19 510	4 262
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	-376	43 512	9 506
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 205	-1 442	34 247	7 482
Zysk (strata) brutto	-10 091	-2 346	29 549	6 456
Zysk (strata) netto	-8 872	-2 062	29 051	6 347
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 059	10 059	10 077	10 077
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	-0,21	2,88	0,63
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 658	-1 083	-14 797	-3233
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-834	-194	22 705	4 960
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184	-43	-11 759	-2 569
Przepływy pieniężne netto razem	-5 721	-1 330	-3 888	-849

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 24 i 26 (udzielone pożyczki) i 28-29 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W III kwartale 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 40.

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

W III kwartale 2024 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W III kwartale 2024 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2024 r. (29 listopada 2024r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024 (27 września 2024 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji 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*

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.11.2024 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 27.09.2024 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.211.310 (11,95 %)	1.211.310 (11,95 %)
Piotr Litwiński	453.964 (4,48%)	453.964 (4,48%)
Rafał Szczepański	1.203.299 (11,88%)	1.203.299 (11,88%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.168.289 (11,53%)	1.168.289 (11,53%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Robert Jakoniuk	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2024 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PN i więcej) zostały opisane na stronie 44 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2024 r.

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

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 37 do 39.

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

W III kwartale 2024 r. Emitent nie udzielał poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

W III kwartale 2024 r. podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca, przy czym Emitent zwraca uwagę na jedno z poręczeń (istotne z uwagi na jego znaczącą wartość) udzielone przez spółkę PW SPJ już po dniu bilansowym (po 30 września 2024 r.), które to poręczenie zostało opisane szczegółowo w punkcie XXX poniżej niniejszej informacji dodatkowej.

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

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

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

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

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

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

Po dniu bilansowym, do dnia publikacji niniejszej informacji dodatkowej, nastąpiło jedno zdarzenie, które może mieć potencjalnie wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 3 października 2024 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7"), jak również stowarzyszone spółki celowe Emitenta: PW sp. z o.o. (dalej: „PW") oraz PW SPJ zawarły z Fundacją Pro Bonum (Fundacją powołaną przez Archidiecezję Warszawską w związku z realizacją projektu Roma Tower) Porozumienie dotyczące nowej plebanii (dalej: „Porozumienie"), kompleksowo określające zobowiązania stron tego Porozumienia dotyczące wzniesienia i wykończenia nowego budynku plebanii, na potrzeby Parafii Rzymskokatolickiej Św. Barbary w Warszawie (dalej: „Parafia").

Strony Porozumienia potwierdziły, że nowy budynek parafialny będzie realizowany bezpośrednio przez Parafię, na podstawie zawartej przez Parafię umowy o roboty budowlane (którą Parafia zawarła bezpośrednio z generalnym wykonawcą), jakkolwiek PW SPJ będzie do określonego poziomu partycypowała w sfinansowaniu budowy tego budynku. Strony Porozumienia ustaliły, że współfinansowanie przez PW SPJ budowy budynku parafialnego następować będzie w drodze zaspokajania przez PW SPJ roszczeń generalnego wykonawcy względem Parafii, na podstawie poręczenia za zobowiązania Parafii, którego (także w dniu 3 października 2024 r.) udzieliły solidarnie PW SPJ oraz Fundacja Pro Bonum. Poręczenie to zostało udzielone przez PW SPJ oraz Fundację solidarnie na rzecz generalnego wykonawcy budynku

parafialnego, za zobowiązania pieniężne Parafii, do łącznej kwoty 21.464.945,87 zł. Jednocześnie jednak w Porozumieniu zastrzeżono, że kwota obciążeń PW SPJ z tytułu odpowiedzialności za finansowanie budowy budynku parafialnego nie może przekroczyć 10.732.472,94 zł. Dlatego też Porozumienie stanowi, że jeżeli PW SPJ, w wykonaniu w/w poręczenia, zaspokoi należne generalnemu wykonawcy wierzytelności ponad uzgodnioną kwotę 10.732.472,94 zł, wówczas Fundacja (jako współporęczyciel solidarny) zobowiązana będzie do zwrotu PW SPJ nadwyżki ponad kwotę 10.732.472,94 zł (roszczenie regresowe PW SPJ wobec Fundacji).

Obciążenia finansowe z tytułu umowy poręczenia mają zostać przeznaczone na pokrycie kosztów wynagrodzenia generalnego wykonawcy za roboty budowlane polegające na doprowadzeniu budynku parafialnego do stanu surowego zamkniętego. Budowa nowego budynku parafialnego już się rozpoczęła, a uzyskanie etapu stanu surowego zamkniętego planowane jest w perspektywie najbliższych 16 - 18 miesięcy. Poręczenie zostało zabezpieczone wekslem własnym in blanco wystawionym przez poręczycieli solidarnych, jak również solidarnym poddaniem się przez nich egzekucji wprost z aktu notarialnego, a także stosownymi pełnomocnictwami, które mają zapewnić PW SPJ zaspokojenie jej ewentualnych roszczeń regresowych. Dodatkowo, zawartemu Porozumieniu, jako formie zabezpieczenia interesów grupy kapitałowej Emitenta w całym projekcie Roma Tower, towarzyszyła także możliwość rozporządzenia złożona PD7 przez Fundację posiadanymi udziałami oraz ogółem praw i obowiązków w PW SPJ oraz PW Sp z o.o. Ponadto w Porozumieniu przewidziano, że zarówno strony Porozumienia, jak i strony umowy inwestycyjnej z grudnia 2011 roku dokonają kompleksowej zmiany tejże umowy inwestycyjnej, polegającej na aktualizacji wszystkich jej postanowień, stosownie do aktualnego stanu prawnego i faktycznego projektu Roma Tower.

Czynności dokonane w dniu 3 października 2024 roku stanowiły kolejny, pozytywny krok w realizacji projektu Roma Tower, jako że wzniesienie nowego budynku parafialnego z przeznaczeniem na potrzeby Parafii było istotnym elementem przystąpienia do przedmiotowego projektu Strony Kościelnej, a dodatkowo, w dalszej perspektywie, względy techniczne wymagają, aby pewne elementy nowej plebanii były wykonane przed przyszłym rozpoczęciem budowy właściwego budynku wysokościowego w projekcie Roma Tower.

Warszawa, 29 listopada 2024 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2024.11.29 21:45:16 CET
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2024.11.29 22:09:04 CET
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2024.11.29 22:04:35 CET
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2024.11.29 22:07:02 CET
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu