SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2024

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024		01.01.2023 - 31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 919	3 234	24 444	5 398
Koszty własny sprzedaży	-10 107	-2 348	-9 180	-2 027
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	260	60	52 949	11 693
Zysk (strata) brutto	-4 508	-1 047	51 630	11 401
Zysk (strata) netto	-3 370	-783	50 922	11 245
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w sztukach.	10 057 895	10 057 895	10 064 980	10 064 980

Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,34	-0,08	5,06	1,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 534	-1 053	-15 092	-3 333
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-915	-213	22 548	4 979
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	637	148	-11 946	-2 638
Przepływy pieniężne netto	-4 779	-1 110	-4 526	-999

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	**31.12.2024**		**31.12.2023**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	245 716	57 504	263 980	60 713
Zobowiązania razem	82 243	19 247	97 120	22 337
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	79 473	18 599	37 355	8 591
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	163 472	38 257	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 858	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w sztukach	10 055 596	10 055 596	10 059 691	10 059 691
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,26	3,80	16,59	3,82

(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia

Do przeliczenia wybranych danych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

za okres bieżący tj. 01.01.2024 – 31.12.2024: **4,3042 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 31.12.2023: **4,5284 PLN/Euro**

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

na dzień 31 grudnia 2024 r.: **4,2730 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2023 r.: **4,3480 PLN/Euro**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:		**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:		**Spółka akcyjna**
Siedziba:		**ul. Puławska 2, 02-566 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, XIII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:		010956222
Numer KRS:		0000033065

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2024 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	Sekretarz Rady Nadzorczej

Karol Zbikowski	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	Członek Rady Nadzorczej
Leszek Nowina-Witkowski	Członek Rady Nadzorczej
Robert Jakoniuk	Członek Rady Nadzorczej (*)

Zmiany w składzie organów zarządzających jednostki dominującej:

W dniu 13 marca 2024 wpłynęła do Jednostki Dominującej rezygnacja p. Artura Lebiedzińskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

(*) w dniu 18 czerwca 2024 p. Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej powołało z dniem 1 lipca do składu Rady Nadzorczej Pana Roberta Jakoniuka

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

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska prosta spółka akcyjna
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

VI. Prawnicy (istotne kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

VII. Banki jednostki dominującej:

mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2024	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 Grupa Kapitałowa wywiera znaczący wpływ

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2024	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	29,02%	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 31 grudnia 2024 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

IX. Notowania na rynku regulowanym:

1.	**Informacje ogólne:**	
	Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
	Symbol na GPW:	BBD
	Sektor na GPW:	Deweloperzy
2.	**System depozytowo – rozliczeniowy:**	**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
3.	**Kontakty z inwestorami:**	**CC Group Sp. z o.o.** ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa www.ccgroup.com.pl

X. Obowiązkowe znaczniki wymagane przez ESMA

Nazwa Jednostki sprawozdawczej	GK BBI Development S.A.
Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki	Zmiany nie wystąpiły
Siedziba jednostki	Warszawa, Polska
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Państwo rejestracji	Polska
Adres zarejestrowanego biura jednostki	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Opis charakteru działalności	Działalność holdingów finansowych
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

XI. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/IX/2022 z dnia 20 czerwca 2022 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 kwietnia 2025 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody operacyjne	**1,2**	**13 919**	**24 444**
Koszt własny sprzedaży	**3**	**-10 107**	**-9 180**
Wynik brutto na sprzedaży	**3**	**3 812**	**15 264**
Koszty sprzedaży	3	-57	-102
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	3	-9 951	-11 924
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	16	-15 200	55 754
Pozostałe przychody operacyjne	4	23 573	9 694
Pozostałe koszty operacyjne	4	-1 917	-15 737
Wynik na działalności operacyjnej		***260***	***52 949***
Przychody finansowe	5	4 268	9 432

W tym przychody z odsetek		3 979	5 823
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-141	-58
Koszty finansowe	5	-8 895	-10 693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-4 508***	***51 630***
Podatek dochodowy	6	1 138	-708
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-3 370***	***50 922***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		***-3 370***	***50 922***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		***-3 370***	***50 922***

Zysk na akcję:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,34	5,06
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) na jedną akcję	**8**	**-0,34**	**5,06**
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,34	5,06
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	**8**	**-0,34**	**5,06**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
Zysk (strata) netto		***-3 370***	***50 922***
Inne całkowite dochody		***0***	***0***
Suma dochodów całkowitych	***10, 11***	***-3 370***	***50 922***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		***-3 370***	***50 922***

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	2024-12-31	2023-12-31
Aktywa trwałe		**236 787**	**246 877**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	473	1 265
Wartości niematerialne	13	124	208
Wartość firmy	14	8 344	8 568
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	163 832	175 500
Pozostałe aktywa finansowe	19	61 922	59 170
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 910	1 984
Aktywa obrotowe		**8 929**	**17 103**
Aktywa obrotowe inne niż zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**8 929**	**17 103**
Zapasy	20	3 727	3 092
Należności handlowe oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21, 22	2 634	5 984
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		27	376
Pozostałe aktywa finansowe	19	270	245
Rozliczenia międzyokresowe	23	351	707
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	1 920	6 699
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**245 716**	**263 980**

PASYWA	nota	2024-12-31	2023-12-31
Kapitały własne		**163 473**	**166 860**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***163 472***	***166 859***
Kapitał zakładowy	25	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26	0	0
Zyski zatrzymane	27,28	112 804	116 191
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu		-3 370	50 922
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	29	1	1
Zobowiązania długoterminowe		**2 770**	**59 765**
Długoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów	30	1 563	972
Wyemitowane obligacje długoterminowe	31	0	36 814
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	37	117	614
Inne zobowiązania długoterminowe	32	14	18 463
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 076	2 902
Zobowiązania krótkoterminowe		**79 473**	**37 355**
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		**79 473**	**37 355**
Otrzymane pożyczki i kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów długoterminowych	30	33 237	24 133
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	31	38 787	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	37	486	664
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33, 34	3 924	3 547
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	94	94
Pozostałe rezerwy	40	2 945	7 019
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Zobowiązania razem		**82 243**	**97 120**
PASYWA RAZEM		**245 716**	**263 980**

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	116 191	166 859	1	
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	0	-	
Korekty z tyt. błędów podstawowych	-	-	-	0	-	
Kapitał własny po korektach	50 668	**0**	116 191	**166 859**	**1**	
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-17	-17	0	
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	0	0	
Zysk (strata)	0	0	-3 370	-3 370	0	
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	
Suma dochodów całkowitych	0	0	-3 370	-3 370	0	
Zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**-3 387**	**-3 387**	0	
Kapitał własny na dzień 31.12.2024 r.	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	

Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.	50 668	0	65 486	116 154	1	
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	-	
Korekty z tyt. błędów podstawowych	-	-	-	0	-	
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**65 486**	**116 154**	**1**	
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	-	
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	-	-	-217	-217	-	
Podział zysku / pokrycie straty	-	-	0	0	-	
Zysk (strata)	-	-	50 922	50 922	0	
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	
Suma dochodów całkowitych	-	-	50 922	50 922	-	
Zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**50 705**	**50 705**	0	
Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r.	**50 668**	**0**	**116 191**	**166 859**	**1**	

Załączone noty stanowią integralna część niniejszego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Nakłady na projekty deweloperskie	-9 823	-3 614
Udzielone pożyczki	-53	-12 127
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	1 085	9 588
Przepływy związane z VAT	364	-1 395
Otrzymane należności	17 329	17 386
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-3 685	-3 503
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-9 484	-20 237
Gotówka z działalności operacyjnej	**-4 267**	**-13 902**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-267	-1 190
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-4 534**	**-15 092**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych, zaklasyfikowane jako działalność inwestycyjna	0	0
Zbycie aktywów finansowych	0	4 729
Inne wpływy inwestycyjne	0	29 830
Wpływy od jednostek stowarzyszonych z tyt. zwrotu wkładu	0	0
Zakup rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-68	0
Zakup wartości niematerialnych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	0
Nabycie akcji i udziałów w spółkach konsolidowanych metodą pełną	0	-564
Nabycie wierzytelności	0	-11 279
Objecie wkładów w spółkach stowarzyszonych	-847	-168
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-915**	**22 548**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	8 188	621
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-17	-217
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-105
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-39 830
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-716	-887
Odsetki	-6 818	-7 864
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych, zaliczone do działalności finansowej	0	-664
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**637**	**-11 946**

D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany	**-4 812**	**-4 490**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	33	-36
E. Przepływy pieniężne netto	**-4 779**	**-4 526**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 699**	**11 225**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**1 920**	**6 699**

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie zMiędzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE".

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2024 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku. W 2024 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2024 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub później:

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2024 roku

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

d) Zmiana 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 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.
Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

e) 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

f) Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe" i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).
Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z *basic lending arrangement*. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu" (*non-recourse*).
Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki *contractually linked instruments*.
Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Grupa nadal szacuje wpływ zmian na jej sprawozdanie finansowe.

g) Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe" i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)

Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.
Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.
Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

h) Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

i) Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia"

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Nowy MSSF 19 nie będzie miał wpływu na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ nie ma on zastosowania dla jednostek publicznych.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2024 roku. Mając na względzie sytuację Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego, z uwzględnieniem wszystkich ujawnionych w nim zdarzeń oraz z uwzględnieniem najlepszego stanu wiedzy na dzień dzisiejszy i zdarzeń, jakie zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na uprawdopodobnione zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

W okresie po dniu bilansowym Jednostka dominująca przeprowadziła emisję 44.740 nowych obligacji dwuletnich o łącznej wartości nominalnej 44.740 tys. zł. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na całkowitą spłatę zapadającego w pierwszym kwartale 2025 r. zadłużenia z tytułu wyemitowanych w 2023 r. obligacji serii BBI0225 o wartości nominalnej 37.000 tys zł wraz z naliczonymi odsetkami, a pozostała nadwyżka przeznaczona na inne cele. W okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Jednostka Dominująca uzyskała także przedterminowe spłaty części długoterminowych należności z tytułu pożyczek, przewidywanych do spłaty w okresie dłuższym niż 1 rok, a także przedłużyła termin zapadalności niektórych zobowiązań z tytułu pożyczek, pierwotnie przewidywanych do spłaty w okresie od 3 miesięcy do 1 roku na okres dłuższy niż 1 rok.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

. .

III. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku. Grupa ocenia czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. 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 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.

IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz wybranych kategorii aktywów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.
Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami
Grupa ujmuje przychody w taki sposób, aby odzwierciedlić realizację usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego spółka jest uprawniona w zamian za świadczenie usług zgodnie z zawartymi umowami.
Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składników aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów

Przychody z inwestycji w spółki celowe
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej lub grupy spółek. Podstawowym źródłem przychodów Grupy wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Koszty działalności operacyjnej
Grupa stosuje zasadę memoriałową tj. rozpoznaje koszty związane z osiągniętym w trakcie danego roku obrotowego przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty. W celu zachowania współmierności kosztów i przychodów Grupa wykorzystuje mechanizmy międzyokresowego rozliczania kosztów oraz w uzasadnionych przypadkach zawiązuje rezerwy na koszty jeszcze nieponiesione.

Grupa stosuje kalkulacyjny układ rachunku zysków i strat.

Odsetki
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i

w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat)

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	Okres
Budynki i budowle	Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. W sytuacji, gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, na ogół nie przekraczający pięciu lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych).
Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne ośrodki wypracowujące środki pieniężne w Grupie. Ośrodki wypracowujące środki pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości. Jeśli wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne w Grupie jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tego ośrodka proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów ośrodka. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej

składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą jest Grupa i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.
Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.
Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.
W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.
Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.
Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.
Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:
- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe", „Pozostałe należności" oraz „Pozostałe aktywa finansowe".". Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe"
.
Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych". Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie". Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:
- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.
W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.
Do tej kategorii zaliczane są:
- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe" lub „Koszty finansowe". Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych" po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.
Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni

.
Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:
a) Kredyty i pożyczki
b) Wyemitowane obligacje
c) Zobowiązania z tytułu umów leasingowych
d) Zobowiązania handlowe
e) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.
Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej

W nocie nr 41 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia / kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Jednostki Dominującej.
Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług, podatków oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.
Zobowiązania długoterminowe z analogicznych jak powyżej tytułów mogą być wykazywane z uwzględnieniem wpływu wartości pieniądza w czasie, jeśli taki wpływ jest istotny. Dotyczyć to może w szczególności kaucji zatrzymanych w ramach realizacji. .

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski

Rachunek przepływów pieniężnych

Grupa wykorzystuje metodę bezpośrednią do wykazywania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Informacje na temat poszczególnych kategorii otrzymanych i zapłaconych środków pieniężnych są pozyskiwane z zapisów księgowych jednostki dominującej oraz

jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Przepływy wewnętrzne między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną są identyfikowane i eliminowane przed sporządzeniem finalnego rachunku przepływów pieniężnych. Przepływy między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną (z uwzględnieniem Jednostki Dominującej) a podmiotami stowarzyszonymi konsolidowanymi metodą praw własności nie ulegają eliminacji i są wykazywane na takich samych zasadach jak przepływy ze stronami niepowiązanymi. W ocenie Grupy przepływy z tytułu pożyczek udzielanych przez Jednostkę Dominującą oraz przez pozostałe podmioty konsolidowane metodą pełną na rzecz podmiotów zewnętrznych, w tym przede wszystkim jednostek stowarzyszonych, spełniają kryteria zaliczenia do działalności operacyjnej,

Transakcje z jednostkami powiązanymi

Zasady (polityka) rachunkowości wobec transakcji z jednostkami powiązanymi nie różnią się od zasad rachunkowości wobec pozostałych (niepowiązanych) jednostek. Jednostka Dominująca oraz podmioty konsolidowane metodą pełną stosują ujednolicony plan kont pozwalający na szczegółową identyfikację transakcji z jednostkami powiązanymi, zarówno na kontach wynikowych jak i rozrachunkowych.

V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości zapasów oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Testowi na utratę wartości podlega również wartość firmy. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Modele uwzględniają również parametry specyficzne dla Grupy, w szczególności średnioważony koszt pozyskania kapitału przez Jednostkę Dominującą.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Grupa przeprowadziła ocenę zmiany ryzyka kredytowego w odniesieniu do poszczególnych instrumentów finansowych. Testy określające zmianę ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego zostały przeprowadzone wewnętrznie z wykorzystaniem modeli przygotowanych przez Grupę. Przy przeprowadzeniu powyższych testów wykorzystano dostępne dla Spółki i udokumentowane informację odnoszące się do poszczególnych instrumentów. Zmiana części użytych w modelach parametrów w odniesieniu do konkretnych instrumentów finansowych może w istotny sposób wpłynąć na otrzymane i rozpoznane wyniki.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Wycena wybranych instrumentów finansowych do wartości godziwej

W przypadku braku aktywnego rynku lub istotnych danych obserwowalnych Grupa stosuje indywidualnie skonstruowane modele ekonomiczne stworzone dla potrzeb wyceny wybranych instrumentów finansowych, w tym w szczególności do wyceny akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Modele wykorzystywane są w taki sposób, aby zagwarantować ciągłość i porównywalność wyników, zawierają jednak szereg parametrów bazujących na subiektywnych osądach które mogą się zmieniać zależnie sytuacji makroekonomicznej lub oceny specyficznego rynku zbytu.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1.PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczenia usług	13 919	24 444
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*7 896*	*11 165*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**13 919**	**24 444**
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-15 200	55 754
Pozostałe przychody operacyjne	23 573	9 694
Przychody finansowe	3 979	5 823
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**26 271**	**95 715**
Przychody z działalnosci zaniechanej		
SUMA przychodów ogółem	**26 271**	**95 715**

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	0	0
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	0	0
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	7 896	11 165
Przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 (*)	5 064	13 039
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	959	240
SUMA przychodów ze sprzedaży	**13 919**	**24 444**

Powyższy podział na kategorie odzwierciedla czynniki ekonomiczne wpływające na sposób rozpoznania przychodów, charakter, kwotę wynagrodzenia oraz niepewność co do przychodów i przepływów pieniężnych.

Na przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak przychody z sporządzenia dokumentacji projektowej, usług architektonicznych, zarządzania projektem, nadzoru autorskiego etc. Przychody z umów dotyczących sprzedaży lokali obejmują całość działalności deweloperskiej (lokale mieszkalne, miejsca postojowe, lokale użytkowe itp.).

(*) Za przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" Grupa uznaje tę część przychodów które powstaje między podmiotem świadczącym usługi a nabywcą tych usług w sytuacji, gdy obie strony wspólnie ponoszą ryzyko i wspólnie mogą osiągnąć korzyści z danego przedsięwzięcia. Na ogół dotyczy to sytuacji, gdy takie usługi są świadczone na rzecz jednostek stowarzyszonych lub współkontrolowanych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Powiązanie przychodów z umów z klientami z segmentami operacyjnymi zaprezentowanymi w Nocie nr 2

Wyszczególnienie w podziale na segmenty operacyjne	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
PD7	435	630
Juvenes Projekt	4 027	6 295
BBID	3 434	4 240
Pozostałe	0	0
Łącznie przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	**7 896**	**11 165**
PD7	0	0
Juvenes Projekt	98	59
BBID	861	164
Pozostałe	0	17
Łącznie pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	**959**	**240**

Pozostałe ujawnienia dotyczące umów z klientami, znaczących osądów i zmian tych osądów oraz składników aktywów będących wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy z klientami.

Dla umów (cześć umów na usługi deweloperskie) z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazana przyrzeczonego dobra lub usługi (czyli w momencie, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad przekazywanym składnikiem aktywów) termin płatności jest zbliżony z momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W wyniku czego Grupa nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności.

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyrzeczonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje cześć należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyrzeczonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w nocie nr 38. Przychody ze sprzedaży przyrzeczonego aktywa są rozpoznawane w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego całość ryzyk i korzyści na nabywcę.

Umowy, z których przychód jest rozpoznawany w czasie dzięki spełnieniu warunku o posiadaniu przez Grupę egzekwowalnego prawa do wynagrodzenia za wykonaną dotychczas pracę i jednocześnie przedmiot umowy nie ma alternatywnego zastosowania, mogą prowadzić do rozpoznawania przez Grupę aktywa z tytułu umowy, jeżeli termin płatności na mocy warunków umowy jest powiązany z zakończeniem poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług deweloperskich Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w nocie nr 23 „Rozliczenia międzyokresowe czynne"

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, które w przypadku Grupy dotyczą części usług deweloperskich (np. nadzór autorski) oraz pozostałych umów dotyczących usług sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z fakturowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Grupa otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów.

Grupa realizuje umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego, jak również takie, które zawierają elementy zmienne. Zmienne elementy wynagrodzenia występują części umów na świadczenie usług deweloperskich. Do zmiennych elementów wynagrodzenia należą parametry inwestycji będące składową ceny transakcji, których ostateczna wielkość może odbiegać od przyjętych założeń na moment podpisywania umowy, jak również kary za opóźnienia. Grupa do ustalenia ceny transakcji przyjmuje pierwotną wartość parametrów i wylicza zmianę w terminach wynikających z umowy. Cena transakcyjna zawiera jednocześnie wartość oczekiwaną kar za opóźnianie, którą Grupa szacuje na podstawie doświadczeń z realizacji podobnych projektów.

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność, jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie.

W przypadku umów lub ich elementów, które Grupa zaklasyfikowała jako spełniające warunek do rozpoznawania w czasie Grupa stosuje metodę opartą na wynikach tam, gdzie jest to adekwatne (np. dla części projektów na usługi deweloperskie). Poprzez stosowanie metody rozpoznawania przychodów w oparciu o wyniki Grupa unika ryzyka rozpoznania przychodów w stopniu nieadekwatnym do stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania usług.

Grupa ponosi koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Grupa ujmuje zgodnie ze standardem MSR 2 *Zapasy.*

Nota 2.SEGMENTY OPERACYJNE

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

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2024- 31.12.2024 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2024		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	3 513	2 113	0	0
	Sprzedaż między segmentami	0	0	6 748	1 979	3 994	201	-4 629
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 720	-12 451	0	0	0	-29	0
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	1 079	2	6 570	992	-4 375
Zysk/ (strata) segmentu				**-1 822**	**-2 408**	**-579**	**-36 707**	**38 146**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**39 275**	**4 243**	**162 661**	**91 808**	**-52 271**
Aktywa segmentu				39 275	4 243	162 661	91 808	-52 271
Aktywa nieprzypisane								
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**18 773**	**1 104**	**69 343**	**95 954**	**-102 931**
Zobowiązania segmentu		0	0	18 773	1 104	69 343	95 954	-102 931
Zobowiązania nieprzypisane								

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sp produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich w niektórych przypadkach może prezentować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w bieżącym roku wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w ko okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2023- 31.12.2023 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2023		Roma Tower (**)	Koneser (*)	PD7 (**)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	4 803	292	17	0
	Sprzedaż między segmentami	0	0	15 190	7 673	6 554	214	-10 299
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		49 833	5 924	0	0	0	-3	0
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	1 101	5	16 302	893	-8 869
Zysk/ (strata) segmentu				**1 202**	**2 569**	**-9 115**	**-9 368**	**65 634**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**56 640**	**8 009**	**160 881**	**124 586**	**-86 136**
Aktywa segmentu				56 640	8 009	160 881	124 586	-86 136
Aktywa nieprzypisane								
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**34 316**	**1 176**	**66 967**	**94 051**	**-99 390**
Zobowiązania segmentu		0	0	34 316	1 176	66 967	94 051	-99 390
Zobowiązania nieprzypisane								

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

(**) Z uwagi na to, że w trakcie okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2023 roku spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA (powyżej - PD7) rozpoczęła świadczenie usług n
innych spółek należących do Grupy Kapitałowej, w tym na rzecz innych segmentów – została wydzielona z segmentu „Roma Tower" i zaprezentowana osobno. W rezultacie na dzień 31 grudnia 2023 s
„Roma Tower" obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

Nota 3. WYNIK NA SPRZEDAŻY BRUTTO i KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszt własny sprzedaży oraz wynik na sprzedaży brutto

Prezentacja wyniku brutto na sprzedaży	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Wynik na sprzedaży wyrobów	**0**	**0**
Przychody ze świadczonych usług	13 919	24 444
Koszt sprzedanych usług	-10 107	-9 180
Wynik na sprzedaży usług	**3 812**	**15 264**
Wynik brutto na sprzedaży	**3 812**	**15 264**

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Amortyzacja	944	1 001
Zużycie materiałów i energii	505	501
Usługi obce	14 635	14 771
Podatki i opłaty	68	126
Wynagrodzenia	2 279	3 069
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	642	676
Pozostałe koszty rodzajowe	1 042	1 062
Razem koszty w układzie rodzajowym	**20 115**	**21 206**

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Ochrona	52	115
Najem (*)	549	529
Zarządzanie nieruchomością	0	29
Usługi audytorskie	182	171
Usługi prawne	702	1 163

Usługi księgowe i kadrowe	669	717
Telefon, internet	135	148
Prace projektowe	4 537	4 744
Usługi zarządzania projektami	33	245
Usługi marketingowe i PR	523	714
Obsługa sprzedaży	592	85
Usługi doradcze	5 432	4 931
Pozostałe	1 229	1 180
Razem usługi obce	**14 635**	**14 771**

(*) najem krótkoterminowy i powiązane usługi niezaliczone do leasingu zgodnie z MSSF 16

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenia	2 279	3 069
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	642	676
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**2 921**	**3 745**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	448	1 106
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	54	102
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 419	2 537

Nota 4.POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	7
Rozwiązanie rezerw i odpisów	3 727	9 109
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	1 290	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	18 544	349
Pozostałe	12	229
Razem	**23 573**	**9 694**

Największą pozycję pozostałych przychodów operacyjnych stanowi rozliczenie (spisanie) zobowiązań do uzupełnienia wkładu przez Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej – „PD7"), wobec PW Sp. z o.o. Sp. jawna (dalej – „PW jawna"), podmiotu konsolidowanego metodą praw własności. Uchwała wspólników PW jawnej sankcjonująca wcześniej dokonane zwroty wkładów została podjęta 29 października 2024 roku, do tego czasu otrzymana przez PD7 od PW jawnej kwota 18.449 tys.zł stanowiąca zwrot wkładu była wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Inne Zobowiązania Długoterminowe".

Dodatkowo istotną pozycją pozostałych przychodów operacyjnych w obu prezentowanych okresach jest rozwiązanie rezerwy na naprawy gwarancyjne i roszczenia dotyczące zakończonych inwestycji (sprzedanych lokali). W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku była to kwota 3.727 tys. zł, w okresie porównawczym – 9.022 tys. zł. Kwestia rozwiązania wspomnianych rezerw jest szerzej opisana w nocie nr 40 „Pozostałe rezerwy" niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Strata ze zbycia majątku trwałego	0	30
Utworzenie odpisów aktualizujących	1 205	188
Darowizny	15	9
Spisane należności	443	55
Zapłacone kary i odszkodowania, koszty postępowań	30	46
Utworzenie odpisu na utratę wartości firmy	224	15 406
Pozostałe	0	3
Razem	1 **917**	15 **737**

Największą pozycję pozostałych kosztów operacyjnych stanowi odpis w kwocie 1.161 tys. zł dokonany na zasądzone na rzecz jednej ze spółek należących do Grupy kary umowne.

Wyjaśnienie dotyczące utworzonego w latach 2024 i 2023 roku odpisu na utratę wartości firmy jest przedstawione w nocie nr 14 niniejzego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5.PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody z tytułu odsetek od lokat	0	50
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	274	3 548
Przychody z odsetek od pożyczek	3 979	5 823
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Odsetki od należności publiczno - prawnych	0	0
Pozostałe	15	11
Razem	**4 268**	**9 432**

Koszty finansowe	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Koszty z tytułu odsetek	8530	8548
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	315	1549
Odsetki od leasingu	43	82
Aktualizacja wartości inwestycji w akcje i udziały	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	141	17
Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	555
Pozostałe	7	0
Razem	**9 036**	**10 751**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2024 rok

01.01.2024 - 31.12.2024	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zalezne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem instru finan**
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	3 979	0	-3 279	-5 251	-43	-7	
Wycena do wartości godziwej	0	0	0	0	0		0	
Utworzenie / rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	239	0	0	0		0	
Razem zysk/strata	**0**	**4 218**	**0**	-3 279	**-5 251**	**-43**	**-7**	

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2023 rok

01.01.2023 - 31.12.2023	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zalezne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem instru finan**
Przychody/koszty z tytułu odsetek	50	5 823	0	-3 439	-5 102	-81	-7	
Wycena do wartości godziwej			-555					
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-17	0					
Razem zysk/strata	**50**	**5 806**	**-555**	**-3 439**	**-5 102**	**-81**	**-7**	

Załączone noty stanowią integralna część niniejszego sprawozdania finansowego

Nota 6.PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2024 i oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	**-613**	**-1 218**
Dotyczący roku obrotowego	-613	-1 218
Korekty dotyczące lat ubiegłych		0
Odroczony podatek dochodowy	**1 751**	**510**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 751	510
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**1 138**	**-708**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zysk przed opodatkowaniem	**-4 508**	**51 630**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania (+)	17 313	7 988
Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	19 396	55 754
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania (-)	3 000	5 861
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów (+)	3 090	2 095
Dochód do opodatkowania	**-6 501**	**98**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	8 490	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych (-)	-11 954	884
Podstawa opodatkowania	**-26 945**	**982**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-5 120	187
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**114%**	**0%**

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 713	5 251	-5 176	1 788
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 604	1 300	-1 767	1 137
Pozostałe rezerwy	1 033	168	-165	1 036
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 444**	**6 719**	**-7 108**	**10 055**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 984**	**1 277**	**-1 351**	**1 910**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	15 272	2 958	-12 570	5 660
Suma dodatnich różnic przejściowych	**15 272**	**2 958**	**-12 570**	**5 660**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 902**	**562**	**-2 388**	**1 075**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 910	1 984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 075	2 902
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**835**	**-918**

Nota 7.DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8.ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-3 370	50 922
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**-3 370**	**50 922**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-3 370**	**50 922**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 057 895**	**10 064 980**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 057 895**	**10 064 980**

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia.

Nota 9.DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występuje.

Nota 10.UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11.EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12.RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Własne	17	151
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	456	1 114
Razem	**473**	**1 265**

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują.

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2024-31.12.2024 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***	***68***	***136***
- nabycia środków trwałych	0	0	68	0	0	68	136
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- otrzymania aportu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***68***	***68***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	68	68
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	**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***	***809***	***51***	***0***	***0***	***0***	***860***
- amortyzacji	0	809	51	0	0	0	860
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	**0**	**5 197**	**704**	**263**	**1 322**	**0**	**7 486**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	**0**	**456**	**17**	**0**	**0**	**0**	**473**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2023-31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	**0**	**5 653**	**653**	**288**	**1 322**	**0**	**7 916**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***25***	***0***	***0***	***25***
- sprzedaży	0	0	0	25	0	0	25
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	**0**	**5 653**	**653**	**263**	**1 322**	**0**	**7 891**
Umorzenie na dzień 01.01.2023	**0**	**3 563**	**620**	**288**	**1 306**	**0**	**5 777**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***825***	***33***	***0***	***16***	***0***	***874***
- amortyzacji	0	825	33	0	16	0	874
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***25***	***0***	***0***	***25***
- sprzedaży	0	0	0	25	0	0	25
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	**0**	**4 388**	**653**	**263**	**1 322**	**0**	**6 626**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	**0**	**1 265**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 265**

Środki trwałe w budowie

Na dzień 31 grudnia 2024 nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2024-12-31			2023-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	4 440	3 984	456	4 440	3 326	1 114
Maszyny i urządzenia	0	0	0	0	0	0
Środki transportu	0	0	0	0	0	0
Pozostałe środki trwałe	0	0	0	0	0	0
Razem	**4 440**	**3 984**	**456**	**4 440**	**3 326**	**1 114**

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2024 i 2023 roku wyniosła po 657 tys. zł rocznie. Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w nocie nr 37

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2024 – 31.12.2024 r. oraz w okresie od 01.01.2023 – 31.12.2023

Nie występują

Nota 13.WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2024-31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych1	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024	**0**	**55**	**0**	**1 833**	**0**	**22**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	**0**	**55**	**0**	**1 833**	**0**	**22**
Umorzenie na dzień 01.01.2024	**0**	**15**	**0**	**1 687**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***84***	***0***	***0***
- amortyzacji	0	0	0	84	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	**0**	**15**	**0**	**1 771**	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	**0**	**40**	**0**	**62**	**0**	**22**

Załączone noty stanowią integralna część niniejszego sprawozdania finansowego

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2023 - 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych1	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	**0**	**55**	**0**	**1 833**	**0**	**22**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	**0**	**55**	**0**	**1 833**	**0**	**22**
Umorzenie na dzień 01.01.2023	**0**	**15**	**0**	**1 562**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***125***	***0***	***0***
- amortyzacji	0	0	0	125	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	**0**	**15**	**0**	**1 687**	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	**0**	**40**	**0**	**146**	**0**	**22**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2024 – 31.12.2024 r oraz w okresie od 01.01.2023 – 31.12.2023

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Własne	124	208
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**124**	**208**

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

Nota 14.WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	8 344	8 568
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 568**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**15 407**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	224	15 407
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**15 631**	**15 407**
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 568**

Zgodnie z MSR 36 Grupa okresowo dokonuje testów na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (spółki Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes-Serwis Sp. z o.o.). Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Do testu zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają ze szczegółowych prognoz oraz wartości rezydualnej ośrodka generującego przepływy pieniężne. Szczegółowa prognoza została przeprowadzona na okres 4 lat i uzupełniona została szacunkiem wartości rezydualnej wyliczonej przy stopie dyskonta 12,98%. Przychody prognozowane są na podstawie podpisanych umów, jak i planowanych kontraktów opierając się na doświadczeniach historycznych oraz najlepszej wiedzy Zarządu oraz pracowników odpowiedzialnych za projekty. Zgodnie ze strategią Grupy, znacząca większość przychodów ośrodków pochodzi z projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy (zarówno zależnych, jak i stowarzyszonych). Zgodnie z założeniami ośrodek wypracowujący środki pieniężne świadczy usługi architektoniczno – projektowe oraz usługi w zakresie kompleksowego zarządzania przedsięwzięciami developerskimi (project management). Usługi świadczone są na zasadach rynkowych, w ramach planowanych budżetów poszczególnych inwestycji.

Koszty generowane przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne podzielono w wycenie na koszty bezpośrednie zewnętrzne oraz koszty stałe w układzie rodzajowym z roczną dynamiką wzrostu 2,5%. Przyjęta stopa dyskonta jest równa średnioważonemu kosztowi kapitału Emitenta, na który największy wpływ ma koszt pozyskania finansowania dłużnego w formie obligacji, Stopa dyskonta jest każdorazowo weryfikowana przed sporządzeniem wyceny

W wyniku przeprowadzonych testów rozpoznano konieczność utworzenia odpisu na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna została oszacowana na poziomie ok 8.3 mln zł.

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2024 oraz w 2023 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 15.NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	**182**	**182**

Nota 16.INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Stan na początek okresu	**175 500**	**107 158**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***3 677***	***78 095***
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	145	65 507
- korekty konsolidacyjne	3 532	12 588
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***15 345***	***9 753***
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	15 345	9 753
- korekty konsolidacyjne	0	0
Stan na koniec okresu	**163 832**	**175 500**

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2023	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	102 932	-12 451	0	90 481
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%	400	-400	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,02%	71 897	-2 464	2 703	72 136
PW Sp. z o.o.	45%	106	145	0	251
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	165	-30	829	964
Razem		**175 500**	**-15 200**	**3 532**	**163 832**

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 31 grudnia 2024 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 29,02 %, zaś Emitent posiadał go na 31 grudnia 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 6,30 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 50,60 % (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 grudnia 2024 - 29,02 %

.

Emitent zwraca 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 31.12.2024 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 29,02% wykazywanego na dzień 31 grudnia 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.

Zestawienie skróconych informacji finansowych dotyczących spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności na dzień 31.12.2024:

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	PW Sp. z o.o. Sp.j	PW Sp. z o.o. sp. jawna RT Sp.j	PW Sp. z o.o.	Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna
aktywa obrotowe	31 803	673	252 649	1 972	17 742
aktywa trwałe	528 129	130 736	70	1	0
zobowiązania krótkoterminowe	11 728	1 119	444	1 415	166
zobowiązania długoterminowe	479 972	0	2	0	0
przychody	68 080	5 562	292	5 379	0
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	-4 881	-5 599	-1 890	322	-362
środki pieniężne i ekwiwalenty	23 102	74	2 138	3	3
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	7 010	0	0	181	0
długoterminowe zobowiązania finansowe	470 441	0	0	0	0
amortyzacja	14 794	0	12	0	0
umorzenie na dzień 31.12.2024	96 546	0	12	0	0
przychody z tyt. odsetek	2 586	9	0	2	0
koszty odsetek	22 397	1	0	1	0

Kategorie: wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu, inne całkowite dochody – nie wystąpiły

Nota 17.AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18.POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 19.POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2024-12-31	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	61 884	59 151
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pozostałe	38	19
Razem	61 **922**	59 **170**

Inwestycje krótkoterminowe	2024-12-31	2023-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	270	245
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Razem	270	245

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2024-12-31	2023-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	62 831	60 312
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	677	916
Suma netto udzielonych pożyczek	**62 154**	**59 396**
- długoterminowe	61 884	59 151
- krótkoterminowe	270	245

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2024		**62 154**				
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	253	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	20 980	24 869	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	27 301	29 418	16,00%	14,28%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o.- od Złota 44 Sp. z o.o.	5 900	7 597	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2023		**59 396**				
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
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	22 581	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	77	WiBOR6M + marża	5,62%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	110	15,00%	14,31%	2024-12-31	brak
Serenus Sp. z o.o.- od Złota 44 Sp. z o.o.	5 900	6 676	16,00%	13,06%	2026-12-31	brak

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 9

01.01.2024 - 31.12.2024	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowany koszcie**
Stan na początek okresu	**0**	**59 396**	**0**	**38 712**
Zwiększenia	***0***	***4 306***	***0***	***5 251***
Zakup aktywów				
Udzielenie pożyczek		53		
Emisja obligacji				0
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		3 979		5 251
Rozwiązanie odpisów na utratę wartości		274		
Inne –przejęcia aktywów				
Zmniejszenia	***0***	***1 548***	***0***	***5 176***
Sprzedaż/wykup aktywów	0			
Spłata pożyczek udzielonych		1 085		

Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		35		
Wykup obligacji i spłata odsetek				5 176
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	0	428		
Kompensaty		0		
Stan na koniec okresu	**0**	**62 154**	**0**	**38 787**

01.01.2023 - 31.12.2023	**Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone**	**Pożyczki udzielone**	**Nabyte obligacje**	**Wyemitowane obligacje**
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowany koszcie**
Stan na początek okresu	**1 000**	**49 611**	**0**	**42 176**
Zwiększenia	***0***	***21 498***	***0***	***42 101***
Zakup aktywów			0	
Udzielenie pożyczek		12 127		
Emisja obligacji				37 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		5 823		5 101
Rozwiązanie odpisów na utratę wartości		3 548		
Inne –przejęcia aktywów		**0**		
Zmniejszenia	***1 000***	***11 713***	***0***	***45 565***
Sprzedaż/wykup aktywów	445			
Spłata pożyczek udzielonych		9 588		
Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		17		
Wykup obligacji i spłata odsetek				45 565
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	555	2 108		
Stan na koniec okresu	**0**	**59 396**	**0**	**38 712**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą oraz instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20.ZAPASY

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 886	3 092
Produkty gotowe	0	0
Towary	0	0
Zapasy brutto	**3 886**	**3 092**
Odpisy aktualizujące stan zapasów	158	0
Zapasy netto	**3 728**	**3 092**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	3 728	3 092
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2024 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów, których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2024 wynosi ok 1,8 miliona złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie
Nie występują

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
Stan na 01.01.2024	**0**	**158**	**0**	**0**	**158**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Stan na 31.12.2024	**0**	**158**	**0**	**0**	**158**
Stan na 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia w tym:	***0***	***158***	***0***	***0***	***0***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		158		0	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***0***	**0**
Stan na 31.12.2023	**0**	**158**	**0**	**0**	**158**

.

Nota 21.NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Należności handlowe	**1 521**	**4 393**
- od jednostek powiązanych	1 036	2 855

- od pozostałych jednostek	485	1 538
Odpisy aktualizujące	225	219
Należności handlowe brutto	**1 746**	**4 612**

Należności handlowe nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 lub 30-dniowy termin płatności.
Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**219**	**277**
Zwiększenia, w tym:	**106**	**30**
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	106	30
Zmniejszenia w tym:	***100***	***88***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0	88
- zakończenie postępowań	100	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**225**	**219**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**225**	**219**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	41	141
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	33	133
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**8**	**8**

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2024							
Należności z tytułu dostaw i usług	***1746***	*913*	*236*	*141*	*360*	*0*	*96*
odpisy aktualizujące	***-225***	-56	-23	-14	-36	*0*	*-96*
31.12.2023							
Należności z tytułu dostaw i usług	***4612***	*2250*	*1202*	*256*	*733*	*0*	*171*
odpisy aktualizujące	***-219***	-16	-19	0	-21	*0*	*-163*

Prezentacja kalkulacji odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni (*)
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	25%	50%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2024	29	4	4	4	16	0	0
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2023	82	11	24	8	36	0	4

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności podwyższenia utworzonych odpisów na nieściągalne należności

Faktycznie utworzone odpisy przewyższają na dzień 31 grudnia 2024 roku potencjalny odpis wynikający z zaprezentowanej powyzej macierzy rezerw.

Nota 22.POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**1 113**	**1 591**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	922	1 346
- z tytułu kaucji zatrzymanych	139	171
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	0	0
- inne	52	74
Odpisy aktualizujące	1 388	226
Pozostałe należności brutto	**2 501**	**1 817**

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**1 113**	**1 591**
od jednostek powiązanych	0	0
od pozostałych jednostek	1 113	1 591
Odpisy aktualizujące	1 388	226
Pozostałe należności brutto	**2 501**	**1 817**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 23.ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	61	86
Prenumerata czasopism	10	11
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	105	128
Reklama	0	8
Prowizje rozliczane w czasie	52	361
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	123	113
Aktywa z tytułu umów z klientami	0	0
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**351**	**707**

Nota 24.ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**1 888**	**6 582**
kasa w PLN	6	27
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	1 876	4 248
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	6	2 307
Inne środki pieniężne:	**32**	**105**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	0	73
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	32
Inne aktywa pieniężne:	**0**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	0	12
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**1 920**	**6 699**

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 1.920 tysięcy PLN (31 grudnia 2023 roku: 6.699 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	32
Razem	**32**	**32**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	1 914	4 392
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	6	2 307
Razem	**1 920**	**6 699**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 25.KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Liczba akcji w tys. sztuk	10 134	10 134
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 PLN i zostały w pełni opłacone.

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze jednostki dominującej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy, w tym:	4 542	44,82%	4 542	44,82%
- Michał Skotnicki	1 361	13,43%	1 361	13,43%
- Rafał Szczepański	1 351	13,33%	1 351	13,33%
- Krzysztof Tyszkiewicz	1 303	12,86%	1 303	12,86%
- Piotr Litwiński	527	5,20%	527	5,20%
Pozostali	5 592	55,18%	5 592	55,18%
Razem	**10 134**	**100,00%**	**10 134**	**100,00%**

Nota 26.KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Na dzień 31.12.2024 kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji jednostki dominującej powyżej wartości nominalnej nie występuje

Nota 27.POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2024-12-31	2023-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane, w tym:	**112 804**	**116 191**
Kapitał zapasowy	173 939	123 017
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Akcje własne (-)	-356	-339
Niepokryta strata z lat ubiegłych	-63 229	-63 229
Zysk (strata)	-3 370	50 922
RAZEM	**112 804**	**116 191**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
2024-01-01	**0**	**123 017**	**5 481**	**128 498**
Zwiększenia w okresie	***0***	***50 922***	***0***	**50 922**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	50 922	0	50 922
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***17***	**17**

Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	17	17
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	0	0	0
2024-12-31	**0**	**173 939**	**5 464**	**179 403**
2023-01-01	**0**	**132 418**	**5 698**	**138 116**
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***9 401***	***217***	**9 618**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	217	217
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	9 401	0	9 401
2023-12-31	**0**	**123 017**	**5 481**	**128 498**

Nota 28.NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Nota 29.KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Na początek okresu	**1**	**1**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	**1**	**1**

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	1
Razem	**1**	**1**

Nota 30.KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	34 800	25 105
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**34 800**	**25 105**
- długoterminowe	1 563	972
- krótkoterminowe	33 237	24 133

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	33 237	24 133
Kredyty i pożyczki długoterminowe	1 563	972
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	972
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	1 563	0
Kredyty i pożyczki razem	**34 800**	**25 105**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2024

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.	9 717	10 690	9,58%	2025-06-30	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	68	68	EURIBOR / 0%	2025-04-13	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	532	3,13%	2030-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 031	WIBOR 3M + 2.4%	2030-03-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	16 280	17 817	13,28%	2025-07-31 (**)	brak
Willet Sp. z o.o.	4 500	4 662	11,27%	2025-12-01 (***)	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie,

					zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	**32 019**	**34 800**			

(*) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą ulec zmianie.

(**) w dniu 4 kwietnia 2025 roku podpisany został aneks zmieniający termin spłaty tej pożyczki na 31 stycznia 2026 z warunkową możliwością dalszego przesunięcia spłaty do 31 października 2026

(***) Na podstawie podpisanego 14 kwietnia 2025 roku aneksu termin spłaty w/w pożyczki został zmieniony w taki sposób że spłata kwoty 3.500 tys zł (wraz z odsetkami) została przesunięta na 1 czerwca 2026 roku, natomiast pozostała część pożyczki tj. kwota 2.000 tys. zł wraz z odsetkami została spłacona 14 kwietnia 2025.

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2023

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 887	11 492	9,57%	2024-12-31	brak
Gardocki SA Sp. z o.o. Estate Sp. komandytowa	11 723	12 589	23,87%	2024-08-14	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	517	3,13%	2025-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	441	455	WIBOR 3M + 2.4%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	52	52	EURIBOR / 0%	2024-06-13	weksel
RAZEM	**22 603**	**25 105**			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2024		31.12.2023	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	6 293	x	13 613
EUR	6 672	28 507	2 643	11 492
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**34 800**	**x**	**25 105**

Nota 31.POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE – WYEMITOWANE OBLIGACJE

Obligacje

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	38 787	38 712
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem obligacje	**38 787**	**38 712**
- długoterminowe	0	36 814
- krótkoterminowe	38 787	1 898

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2024							**38 787**
Obligacje 3-letnie							0
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	styczeń i luty 23	2025-02-22	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,64%	38 787
Obligacje 1-roczne							0
Wg stanu na dzień 31.12.2023							**38 712**
Obligacje 3-letnie							0
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	styczeń i luty 23	2025-02-22	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,57%	38 712
Obligacje 1-roczne							0

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowej emisji.

Grupa nie publikowała prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024.

W związku z emisją obligacji dokonaną 24 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca opublikowała prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku, zarówno z perspektywy jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa dokona porównania danych faktycznych z tą prognozą w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 roku
.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy – nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą – nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne – nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych – nie występuje

Nota 32.INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych	0	18 449
Pozostałe	14	14
Razem	**14**	**18 463**

Nota 33.ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Zobowiązania handlowe	**2 220**	**2 085**
Wobec jednostek powiązanych	0	54
Wobec jednostek pozostałych	2 220	2 031

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	**61 – 90 dni**	**91 – 180 dni**	**181 – 360 dni**	**>360 dni**
2024-12-31	**2 220**	1 340	606	153	77	19	25
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 220	1 340	606	153	77	19	25
2023-12-31	**2 085**	1 774	241	31	7	-27	59
Wobec jednostek powiązanych	54	49	5	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 031	1 725	236	31	7	-27	59

Nota 34.POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**452**	**313**
Podatek VAT	223	117
Podatek dochodowy od osób fizycznych	53	37
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	123	106
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	53	53
Pozostałe zobowiązania	**1 110**	**1 077**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	13	6
Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych		0
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 097	1 071
Bierne rozliczenia międzyokresowe	142	72
Razem pozostałe zobowiązania	**1 704**	**1 462**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nieprzeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	**61 – 90 dni**	**91 – 180 dni**	**181 – 360 dni**	**>360 dni**
2023-12-31	**1 704**	1 704	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 704	1 704	0	0	0	0	0
2023-12-31	**1 462**	1 462	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 462	1 462	0	0	0	0	0

Nota 35.MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Nota 36.ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

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

Nota 37.ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2024		31.12.2023	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	502	486	707	664
W okresie od 1 do 5 lat	118	117	631	614
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**620**	**603**	**1 338**	**1 278**
Przyszły koszt odsetkowy	17	**x**	60	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**603**	**x**	**1 278**
krótkoterminowe	**x**	486	**x**	664
długoterminowe	**x**	117	**x**	614

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	umowy z 01.02.2020	1 561	363	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	411	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	2025-01-31	32	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2026-03-31	571	brak uregulowań

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2024

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Nieruchości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
sprzęt IT (zbiorczo)				0
prawo użytkowania powierzchni biurowej	26			26
prawo użytkowania powierzchni biurowej	431			431
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**457**	**0**	**0**	**457**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 38.ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Na dzień 31.12.2024 oraz na 31.12.2023 rozliczenia międzyokresowe przychodów nie występowały

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Stan zobowiązań na początek okresu	**0**	**0**
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	0	0
Zrealizowane przychody z umów z klientami	0	0
Zwroty nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	0	0
Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu	**0**	**0**

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
w okresie 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	13 475	8 235
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	4 992	9 108
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	1 952	4 412
Łącznie	**20 419**	**21 755**

Wartość niespełnionych zobowiązań dotyczy wykonania świadczenie dotyczy umów na usługi deweloperskie, z których przychody rozliczane są w czasie oraz wartość rozpoznawanych przychodów jest różna od wartości zafakturowanej. Grupa korzysta z dozwolonych uproszczeń i nie uwzględnia w kwocie powyżej niezrealizowanych zobowiązań z tytułu umów, w których wartość otrzymanego wynagrodzenia odpowiada bezpośrednio wartości zrealizowanego przez Grupę świadczenia.

Cena transakcyjna przypisana do niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia opiera się na założeniu, że zobowiązanie do wykonania świadczenie będzie w pełni zrealizowane przez Spółka. Cena transakcyjna zawiera wartość oczekiwaną zmiennych elementów wynagrodzenia (np. kary za opóźnienia)

Nota 39.REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

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

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2024 oraz na 31.12.2023 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze:

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2024	**94**
Utworzenie rezerwy	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2024, w tym:	**94**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	94
Stan na 01.01.2023	**101**

Utworzenie rezerwy	0
Koszty wypłaconych świadczeń	7
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2023, w tym:	**94**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	94

Nota 40.POZOSTAŁE REZERWY

	2024-12-31	2023-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	2945	7019
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	0	0
Rezerwa na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**2 945**	**7 019**
- długoterminowe	2 945	7 019
- krótkoterminowe	0	0

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2024	**7 019**	**0**	**0**	**0**	**7 019**
Utworzone w trakcie roku obrotowego	56				56
Wykorzystane	403				403
Rozwiązane	3 727				3 727
Stan na 31.12.2024, w tym:	**2 945**	**0**	**0**	**0**	**2 945**
- długoterminowe	2 945	0	0	0	2 945
- krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Stan na 01.01.2023	**495**	**0**	**600**	**0**	**1 095**
Utworzone w trakcie roku obrotowego	16 164			32	16 196
Wykorzystane	618		600	32	1 250
Rozwiązane	9 022	0	0	0	9 022
Stan na 31.12.2023, w tym:	**7 019**	**0**	**0**	**0**	**7 019**
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	7 019	0	0	0	7 019

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Wysokość rezerwy została oszacowana na podstawie dostępnej wiedzy i dokumentacji inwestycji przez wykwalifikowany personel wspomagany przez zewnętrznych ekspertów jeśli jest to wymagane np. poziomem komplikacji zagadnienia.

Wykazana w tabeli powyżej rezerwa na naprawy gwarancyjne i roszczenia dotyczy w przeważającej większości nieruchomości Złota 44. Rezerwa została utworzona w 1 kwartale 2023 roku po objęciu pełnej kontroli i w konsekwencji konsolidacją metodą pełną jednostki Złota 44 Sp. z o.o. („Złota"). Na koniec 2023 roku rezerwa została w znacznym stopniu rozwiązana w oparciu o analizę i kalkulację przeprowadzoną przez zewnętrzny, wyspecjalizowany podmiot. W trakcie obu prezentowanych okresów (lata 2023 i 2024) rezerwa została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem tzn. na zaspokojenie roszczeń, koszty uzgodnionych i zaakceptowanych napraw itp. Na dzień 31 grudnia 2024 wysokość rezerwy została ponownie skalkulowana z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zredukowania potencjalnych zobowiązań Złotej w zamian za dokonanie na rzecz uprawnionej Wspólnoty Mieszkaniowej płatności wg uzgodnionego harmonogramu.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

Rezerwa na kary administracyjne

Rezerwa została zawiązana w związku z karą administracyjną nałożoną przez Komisję Nadzoru Finansowego na Emitenta. W trakcie 2023 roku Emitent zapłacił wspomnianą wcześniej karę, w efekcie rezerwa została rozwiązana; jednocześnie jednak Emitent rozpoczął proces odwoławczy. Na dzień zatwierdzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego proces odwoławczy nie został zakończony.

Inne rezerwy

W tej pozycji były wykazywane w poprzednich okresach sprawozdawczych rezerwy utworzone w ramach sprzedaży przez Grupę konkretnych nieruchomości, np. „Centrum Marszałkowska" w 2019. Były to rezerwy na spodziewane i uzgodnione z nabywcą nieruchomości koszty, do których pokrycia zobowiązana Grupa była zobowiązana w ramach kompleksowej transakcji sprzedaży, przykładowo :

- Zwrot określonej części opłaty za niewynajętą powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

Na dzień 31 grudnia 2024 ta rezerwa nie występuje, może jednak wystąpić w przyszłości przy kolejnych transakcjach sprzedaży.

Nota 41.CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi

Ryzyko stopy procentowej

Największy wpływ na wynik Grupy mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Z uwagi na obowiązujące warunki emisji obligacji (oprocentowanie stałe w półrocznych okresach odsetkowych, ustalane na podstawie stawki WIBOR obowiązującej na określony dzień poprzedzający dany okres odsetkowy) na dzień 31 grudnia 2024 ryzyko zmiany (wzrostu) kosztów obsługi zadłużenia nie występuje. W celu oszacowania wpływu ewentualnego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia emisji obligacji z 2025 Grupa przyjęła 16% wzrost stopy referencyjnej względem poziomu, dla którego wyliczone były odsetki za okres rozpoczynający się 22 lutego 2025 roku. Dla potrzeb poniższej analizy przyjęto wzrost stóp referencyjnych WIBOR z 5.82% do 6.75%.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła analizę wpływu ewentualnej zmiany stopy referencyjnej na koszty finansowe wynikające z zaciągniętych pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. W tej analizie również przyjęto wzrost stopy referencyjnej o 16%. Pozostałe zaciągnięte i udzielone pożyczki oparte są o stałe stopy procentowe, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych i zobowiązań finansowych innych niż uwzględnione w tabeli poniżej nie występuje.

Efekt powyżej opisanych symulacji jest przedstawiony w tabeli poniżej

	Wpływ na wynik finansowy brutto	**Wpływ na kapitał własny**	**Wpływ na wynik finansowy brutto**	**Wpływ na kapitał własny**
	2024-12-31		2023-12-31	
	+ 16% /- 16%		+ 16% /- 16%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	-1	-1	-1	-1
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-209	-209	-181	-181
otrzymane kredyty i pożyczki	-35	-35	-3	-3
zobowiązania handlowe i inne				

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa wykazuje zobowiązania wynikające z zaciągniętych i udzielonych pożyczek w walucie Euro. W tabeli poniżej pokazano analizę wrażliwości na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych w Euro. Z uwagi na znaczną zmienność kursów walut obserwowaną do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa utrzymała zastosowane w poprzednich latach parametry analizy przyjmując 10% zakres zmiany kursu waluty Euro względem kursu na dzień

bilansowy. Grupa nie posiada na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego aktywów i zobowiązań nominowanych w innych niż Euro walutach

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o 10% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2024 oraz na dzień 31.12.2023, odpowiednio 4.2730 i 4,3480 zł / Euro.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2024-12-31		2023-12-31	
	EUR + 10%/- 10%		EUR + 10%/- 10%	
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	1	1	231	231
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	10 205	10 205	11 305	11 305
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2 487	2 487	2 464	2 464
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-2 852	-2 852	-1 233	-1 233

Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekoniunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. wskutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

Ryzyko kredytowe

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są zawsze w stanie zapłacić należne kwoty.

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Grupy lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Grupy. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci: niecałkowitej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Grupa finansuje niektóre przedsięwzięcia deweloperskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców, wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek lub realna wartość zabezpieczeń okaże się niższa od zobowiązań pożyczkobiorcy albo w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia deweloperskie.

Pożyczkobiorcy Grupy, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Grupa - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w większości spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony. Emitent, w zakresie jaki umożliwiają obowiązujące przepisy oraz powszechnie stosowane zasady *corporate governance*, dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych

przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, we wszystkich istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

W celu aktywnego zarządzania aktywami finansowymi jak również oszacowania potencjalnych strat kredytowych Emitent używa modeli (zbudowanych w oparciu ekspercką wiedzę Emitenta na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierającego wszystkie oczekiwane przepływy pieniężne uwzględniające spodziewane braki i/lub opóźnienia w przepływach, które dyskontuje przy użyciu efektywnej stopy procentowej. Wartość oczekiwanej straty kredytowej na dany dzień bilansowy stanowi różnicę pomiędzy wartością pożyczki brutto przed zastosowaniem powyższego modelu, a wartością brutto wynikającą z zdyskontowania przepływów pieniężnych skorygowanych o oczekiwane braki i/lub opóźnienia.

Dysponując szczegółową i aktualizowaną na bieżąco wiedzą na temat realizowanych przez pożyczkobiorców projektów deweloperskich i harmonogramów potencjalnych wpływów do pożyczkobiorców środków finansowych (pochodzących w szczególności ze sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkalnej lub komercyjnej, refinansowania się przez pożyczkobiorcę kredytem bankowym lub z innych źródeł), Emitent może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Emitenta. Zmiana warunków rynkowych, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek wartości zbywczej prowadzonych przez pożyczkobiorców przedsięwzięć wskazuje na zwiększenie się ryzyka kredytowego dla Emitenta; w szczególności istotny spadek wartości posiadanych aktywów lub niemożność zrealizowania projektu deweloperskiego przez pożyczkobiorcę może wskazywać na ryzyko całkowitego lub częściowego niewykonania zobowiązania.

W konsekwencji powyższego, w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym może dojść do zmian warunków umów pożyczek (warunków emisji instrumentów finansowych), polegających na modyfikacji harmonogramu przepływów pieniężnych. Wówczas Emitent stosownie aktualizuje model na podstawie najbardziej aktualnych planowanych przepływów pieniężnych i oblicza wartość bilansową brutto zmodyfikowanej pożyczki w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową. Straty powstałe w wyniku takiej modyfikacji Emitent pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

Grupa tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Spółkę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe Szczegółowe dane dotyczące ryzyka kredytowego najbardziej istotnych aktywów finansowych są podane poniżej.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2024 r.: 29.418 tys. zł)

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus, uzyskanie w listopadzie 2023 r. przez tę spółkę prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na pozyskanej

nieruchomości, a w dalszej kolejności - uruchomienie w trakcie 2024 prac budowlanych oraz pozyskanie przez Serenus zewnętrznego (niezależnego od Spółki) finansowania realizowanego projektu deweloperskiego znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Spółka zredukowała wysokość utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

.

Na dzień 31 grudnia 2024 Emitent ani żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla Serenus Sp. z o.o.

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.j) (wartość w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2024 r.: 24.869 tys. zł)

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania projektu deweloperskiego realizowanego przez CPK Sp. z o.o. Sp.j (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, w którym Spółka jest inwestorem wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

W trakcie 2024 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego tez Spółka nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2024 Grupa nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.j.

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 – 180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
2024-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	***1 746***	913	236	141	360	0	96
odpisy aktualizujące	***-225***	-56	-23	-14	-36	0	-96
Pozostałe należności	***2 501***	2 501					
odpisy aktualizujące	***-1 388***	-1 388					
Udzielone pożyczki	***62 831***	62 831					
odpisy aktualizujące	***-677***	-677					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***1 920***	1 920					
odpisy aktualizujące							
2023-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	***4 612***	2 250	1 202	256	733	0	171
odpisy aktualizujące	***-219***	-16	-19	0	-21	0	-163
Pozostałe należności	***1 817***	1 817					
odpisy aktualizujące	***-226***	-226					
Udzielone pożyczki	***60 312***	60 312					
odpisy aktualizujące	***-916***	-916					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***6 699***	6 699					
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Z uwagi na charakter działalności Grupy Emitenta jako podmiotu, realizującego długoterminowe (wieloletnie) projekty deweloperskie, często w formule wspólnych przedsięwzięć, do specyficznych dla Emitenta działań związanych z dywersyfikacją źródeł finansowania, służącą zarządzaniu ryzykiem płynności należy zaliczyć:

- finansowanie komercyjnych przedsięwzięć deweloperskich w modelu kredytu budowlanego (zapewniającego finansowanie wszystkich kosztów projektu) i wyższego kwotowo od niego kredytu inwestycyjnego – konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny zapewnia Emitentowi nadwyżkę finansową, możliwą do wykorzystania jeszcze przed sprzedażą danego przedsięwzięcia komercyjnego docelowemu inwestorowi, a zatem pozwalającą na wcześniejsze wycofanie części kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie
- przyśpieszanie uzyskiwania wpływów finansowych z długoterminowych przedsięwzięć poprzez ich strukturyzowanie w taki sposób, aby spółki z grupy Emitenta mogły odpłatnie wykonywać, na zasadach rynkowych, istotne usługi na rzecz wspomnianych projektów, w szczególności prace architektoniczne, projektowe czy project management
- w przypadku projektów realizowanych wspólnie z inwestorami zewnętrznymi lub przy negocjacji transakcji sprzedaży gotowego projektu deweloperskiego, tam gdzie jest to możliwe, strukturyzowanie transakcji w sposób umożliwiający uzyskanie dla Emitenta zaliczek, przedpłat, opcji sprzedaży udziałów, etc.
- w przypadku zaciąganych pożyczek, tam gdzie jest to możliwe, Emitent negocjuje i uzgadnia elastyczne harmonogramy spłaty, przewidujące możliwość wydłużania terminów spłat
- stosowne zarządzanie wielkościami dokonywanych emisji / spłat obligacji korporacyjnych Emitenta oraz terminami nowych emisji w celu dostosowania przyszłych zobowiązań do planowanych harmonogramów realizacji projektów deweloperskich

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 oraz na 31.12.2023. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane odpowiednio po 31 grudnia 2024 oraz po 31 grudnia 2023 i wykorzystane do spłaty zobowiązań.

Zobowiązania finansowe w podziale na terminy zapadalności

2024-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Oprocentowane kredyty i pożyczki	974	14 446	19 380
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2025	0	1 000	0
Wyemitowane obligacje	38 806	0	0
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2025	0	0	44 740
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	150	352	118
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 827	1 097	14
Razem:	**42 757**	**16 895**	**64 252**
2023-12-31	**do 3 miesięcy**	**Od 3 do 12 miesięcy**	**Od 1 do 5 lat**
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	24 133	517
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Wyemitowane obligacje	1 898	0	37 000
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2024	0	0	0
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	217	490	631
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 398	1 149	18 463
Razem:	**4 513**	**25 772**	**56 611**

Wybrane aktywa w podziale na przewidywane terminy uzyskania wpływów oraz aktywa uzyskane w 1 kwartale po dacie bilansowej, wykorzystane do spłaty powyżej zaprezentowanych zobowiązań

2024-12-31	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	775	746	1 113
Należności z tytułu pożyczek	10 588	270	51 562
Środki pieniężne	1 920	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2025	44 740	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2025	1 000	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	163 832
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	**59 023**	**1 016**	**216 507**
2023-12-31	**do 3 miesięcy**	**Od 3 do 12 miesięcy**	**Od 1 do 5 lat**
Należności handlowe i pozostałe	1 497	2 896	1 591
Należności z tytułu pożyczek	1 000	24 891	33 505
Środki pieniężne	6 699	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	152 225
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	**9 196**	**27 787**	**187 321**

Nota 42.INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższe tabele przedstawiają porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Kategoria instrumentów finansowych wg MSSI
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**61 922**	**59 170**	**61 922**	**59 170**	
- pożyczki udzielone	61 884	59 151	61 884	59 151	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	38	19	38	19	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**270**	**245**	**270**	**245**	
- pożyczki udzielone	270	245	270	245	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**1 920**	**6 699**	**1 924**	**6 703**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Kategoria instrumentów finansowych wg MSSI
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**74 190**	**65 095**	**74 190**	**65 095**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 562	972	1 562	972	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	33 238	24 133	33 238	24 133	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	36 814	0	36 814	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	38 787	1 898	38 787	1 898	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	603	1 278	603	1 278	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**14**	**18 463**	**14**	**18 463**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	18 463	14	18 463	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	**3 924**	**3 547**	**3 924**	**3 547**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Załączone noty stanowią integralna część niniejszego sprawozdania finansowego

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie dotyczy

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 43.ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Jednostkę Dominującą umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.
Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników:

- kapitały własne do zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej
- zadłużenie finansowe do sumy bilansowej

Do zadłużenia finansowego Grupa wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu.
.
Zasady Grupy stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej oraz poniżej 45% dla zadłużenia finansowego do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	2024-12-31	2023-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	34 800	25 105
Wyemitowane obligacje	38 787	38 712
Zobowiązania z tyt leasingu	603	1 278
Zadłużenie finansowe	**74 190**	**65 095**
Kapitał własny	**163 472**	**166 859**
Suma bilansowa	**245 716**	**263 980**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	220%	256%
Kapitał własny do sumy bilansowej	67%	63%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	30%	25%

Nota 44.PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 45.INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami stowarzyszonymi, 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		Zobowiąza podm powiąz
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	651	687	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	31	11	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 943	3 977	0	0	0	0	699	580	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	36	35	0	0	0	0	4	5	0	1	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	188	92	0	0	0	0	1	113	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	14	6	0	0	0	0	3	1	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	612	1 537	0	0	0	0	142	394	105	31	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	435	630	0	0	0	0	74	111	37	55	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	5 402	13 766	0	0	0	0	113	1 651	0	1 282	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k.	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) dotyczy otrzymanego zwrotu wkładu, do momentu zarejestrowania w KRS wykazywanego jako zobowiązania

Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Grupy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Żaden pojedynczy podmiot nie wywiera znaczącego wpływu na Spółkę.

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 25.

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2024 Grupa jest wspólnikiem – udział w kapitale własnym:

Nazwa spółki	Udział
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp j.	40,00%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,02%
PW Sp. z o.o.	45,00%
Projekt Rybaki-Łańśk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%
Realny 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	40,00%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

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 MSR24

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2024 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24:

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	649.867,90 zł (528.347,89 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	497.149,32 zł (404.186,44 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	233.240,41 zł (189.626,40 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	59.189,689 zł (48.121,69 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	240.715,96 zł (195.704,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	166.200,01 zł (135.122,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	67.699,19 zł (55.040,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	15.375,00 zł (12.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	504.669,00 zł (410.300,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	446.047,17 zł (362.640 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	559.773,00 zł (455.100,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	273.675,00 zł (222.500,00 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)

Na podstawie otrzymanych zawiadomień o przejęciu przez jednego z członków Zarządu wierzytelności Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 7 SKA („PD7") względem Jednostki Dominującej („BBID") w wysokości 221.400 zł, BBID dokonała w grudniu 2024 roku zapłaty wspomnianej kwoty na rzecz nabywcy wierzytelności. Zapłacona kwota 221.400 zł była równa wartości nominalnej pierwotnej wierzytelności PD7 względem BBID i nie zawierała odsetek. Wierzytelność została wcześniej sprzedana przez PD7 na rzecz wskazanego powyżej nabywcy za kwotę 217.000 zł co stanowiło ok 98% wartości nominalnej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 46.WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	164	166
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	102	104
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	123	125
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	90	92
RAZEM		**479**	**487**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	60	60
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	60	60
pozostali członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	168
RAZEM		**288**	**288**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	12	12
RAZEM		**12**	**12**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	65	59
Artur Lebiedziński	Z-ca Przewodniczącego RN (*)	12	53
Maciej Matusiak	Członek RN	65	56
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	50	46
Leszek Nowina-Witkowski	Członek RN (**)	56	25
Karol Zbikowski	Członek RN	57	53
Robet Jakoniuk	Członek RN (***)	22	n/d

(*) pełnił funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN od marca 2023, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN

(**) członek RN od lipca 2023

(***) członek RN od lipca 2024

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 47.ZATRUDNIENIE AKTUALIZACJA

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zarząd	8	8
Administracja	6	7
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	9	9
Pozostali	1	1
Razem	**25**	**26**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Liczba pracowników przyjętych	1	0
Liczba pracowników zwolnionych	2	0
Razem	**-1**	**0**

(*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek stowarzyszonych.

Nota 48.AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 kapitalizacja kosztów finansowania zewnętrznego nie wystąpiła.

Nota 49.PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

Nota 50.SPRAWY SĄDOWE

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. są stroną tylko jednego postępowania sądowego, którego wartość sporu przekracza 1 mln zł (Emitent przyjmuje kwotę 1 mln zł, jako kryterium istotności postępowań). Jest to postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp. k. (dalej: „**PD6**") o zapłatę kwoty 1.100.000 zł z weksla wystawionego przez pozwanego wykonawcę na zabezpieczenie roszczeń PD6 z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w marcu 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

Nota 51.ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na podstawie przeprowadzonych analiz Kierownictwo Jednostki Dominującej uznało, że nie ma podstaw do tworzenia rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Nota 52.ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 53.ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- W dniu 24 lutego 2025 Jednostka Dominująca dokonała emisji 44.740 sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 44.740 tys zł. Wykup obligacji nastąpi 24 lutego 2027 roku. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w wysokości WIBOR 6M plus marża 7.75% i podobnie jak w przypadku poprzednich emisji będzie ustalone osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego.
- W dniu 24 lutego 2025 Jednostka Dominująca dokonała wykupu 37.000 sztuk dwuletnich obligacji wraz z odsetkami. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z postanowień warunków emisji z 31 stycznia 2023 i 22 lutego 2023.

Nota 54.UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 55.INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	112	93
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	79	75
- za usługi świadczone na rzecz innych spółek z Grupy	0	0
RAZEM	**191**	**168**

(*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2024– 31.12.2024 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 56.OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W poniższej tabeli zaprezentowano uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji niestanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

01.01.2024 - 31.12.2024	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	25 105	38 712	0	1 278
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	8 188	0	0	0
Spłata zobowiązań	-118	0	0	-716
Spłata odsetek	-1 599	-5 176	0	-43
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	136	0	664	0
Kompensaty	0	0	0	0
Naliczenie odsetek	3 279	5 251	0	43
Wpływ różnic kursowych	-191	0	0	41
Stan na koniec okresu	**34 800**	**38 787**	**664**	**603**

01.01.2023 - 31.12.2023	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	24 052	42 176	0	2 231
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	621	37 000	0	0
Spłata zobowiązań	-105	-39 830	-664	-887
Spłata odsetek	-2 047	-5 735	0	-82
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	0	0	664	0
Kompensaty	0	0	0	0
Naliczenie odsetek	3 439	5 101	0	82
Wpływ różnic kursowych	-855	0	0	-66
Stan na koniec okresu	**25 105**	**38 712**	**0**	**1 278**

Objaśnienia do wybranych, nietypowych pozycji ze sprawozdania z przepływów pieniężnych:

W dniu 12 stycznia 2023 r. Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Złota 44 Sp. z o.o. (dalej – Złota 44) z siedzibą w Warszawie. W wyniku tej transakcji Jednostka Dominująca objęła kontrolę nad Złotą 44; jednocześnie Złota 44 została objęta konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W wyniku tej transakcji Grupa przejęła środki pieniężne o wartości 29.830 tys. zł. Środki te są wykazanie w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w pozycji „Inne wpływy inwestycyjne"

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku jest pokazana w nocie nr 24.

Nota 57.KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	**Data wyceny**	**Razem**	**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wycenione w wartości godziwej		**182**	**0**	**182**	**0**
Nieruchomości inwestycyjne (nota 15):		**182**		**182**	
wynajmowane lokale mieszkalne	2024-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2024-12-31	0			0

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2025 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy