



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.  
ZA OKRES 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.**

## **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757) Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 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	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	15 972	3 462	3 865	832
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10 722	2 324	2 105	453
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	14 403	3 122	-2 392	-515
Zysk (strata) brutto	9 700	2 103	-4 887	-1 053
Zysk (strata) netto	8 462	1 834	-5 436	-1 171
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 083	10 083	10 133	10 133
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,84	0,18	-0,54	-0,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 075	-3 485	-978	-211
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 716	4 924	4 331	933
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 971	-1 728	-7 710	-1 661
Przepływy pieniężne netto razem	-1 367	-296	-4 350	-937

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

Wyszczególnienie	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	233 740	52 522	205 585	43 836
Zobowiązania razem	109 296	24 559	89 430	19 069
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	51 198	11 504	84 133	17 939
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	124 443	27 963	116 154	24 767
Kapitał zakładowy	50 668	11 385	50 668	10 804
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	233 740	52 522	10 108	10 108
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	12,36	2,78	11,49	2,45

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2023 – 30.06.2023: **4,6130 PLN/Euro**  
za okres porównawczy tj. 01.01.2022 – 30.06.2022: **4,6427 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2023 r.: **4,4503 PLN/Euro**  
na dzień 31 grudnia 2022 r.: **4,6899 PLN/Euro**

## INFORMACJE OGÓLNE

### I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

### II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Spółka dominująca - BBI Development SA - i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

### IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2023 R.:

#### Zarząd:

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

#### Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej

### V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

(\*) w dniu 29 marca 2023 p. Artur Lebedziński został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej

w dniu 27 czerwca 2023 p. Leszek Nowina-Witkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej, z mocą od 1 lipca 2023

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:**

Według stanu na dzień 29.09.2023 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	3 612	35,64%	3 612	35,64%
Nationale-Nederlanden OFE	1 004	9,90%	1 004	9,90%

**VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID**

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2023	31.12.2022
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	n/d

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2023	31.12.2022
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności (*)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności (*)	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	Pełna	99,9%	99,9%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	84,9%	n/d

(\*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2023 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

**VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

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

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

**IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 września 2023 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA**

**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>15 972</b>	<b>3 865</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	21
Przychody ze świadczonych usług	15 972	3 844
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-5 314</b>	<b>-1 913</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	0	-18
Koszt sprzedanych usług	-5 314	-1 895
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>10 658</b>	<b>1 952</b>
Koszty sprzedaży	-51	-51
Koszty ogólnego zarządu	-6 568	-6 301
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10 722	2 105
Pozostałe przychody operacyjne	294	513
Pozostałe koszty operacyjne	-652	-610
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>14 403</b>	<b>-2 392</b>
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	980	2 144
Przychody finansowe	22	927
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-103
Koszty finansowe	-5 705	-5 463
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>9 700</b>	<b>-4 887</b>
Podatek dochodowy	-1 238	-549
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 462</b>	<b>-5 436</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 462</b>	<b>-5 436</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>8 462</b>	<b>-5 436</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,84	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	0,84	-0,31
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,84	-0,31
Rozwodniony za okres obrotowy	0,84	-0,31
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 462</b>	<b>-5 436</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>8 462</b>	<b>-5 436</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>170 552</b>	<b>161 849</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 732	2 139
Wartości niematerialne	271	333
Wartość firmy	23 403	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	117 880	107 158
Pozostałe aktywa finansowe	25 086	25 969
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 998	2 093
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>63 188</b>	<b>43 736</b>
Zapasy	2 668	2 424
Należności handlowe	18 306	3 922
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	310	169
Pozostałe należności	1 890	1 048
Pozostałe aktywa finansowe	29 281	24 683
Rozliczenia międzyokresowe	875	265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 858	11 225
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>233 740</b>	<b>205 585</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

<b>PASYWA</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Kapitały własne</b>	<b>124 444</b>	<b>116 155</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>124 443</b>	<b>116 154</b>
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	73 775	65 486
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	8 462	-9 401
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>58 098</b>	<b>5 297</b>
Kredyty i pożyczki	640	375
Obligacje - długoterminowa część	36 959	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	963	1 379
Inne zobowiązania długoterminowe	14	21
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	3 607	3 522
Pozostałe rezerwy	15 915	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>50 487</b>	<b>82 937</b>
Kredyty i pożyczki	23 371	23 677
Obligacje - krótkoterminowa część	1 914	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	784	852
Zobowiązania handlowe	1 798	1 543
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	374	73
Pozostałe zobowiązania	22 246	14 616
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
<b>Suma rezerw</b>	<b>711</b>	<b>1 196</b>
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	301	101
Pozostałe rezerwy	410	1 095
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>233 740</b>	<b>205 585</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
<b>Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2023</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>65 486</b>	<b>116 154</b>	<b>1</b>	<b>116 155</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>65 486</b>	<b>116 154</b>	<b>1</b>	<b>116 155</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-173	-173		-173
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			8 462	<b>8 462</b>		8 462
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>73 775</b>	<b>124 443</b>	<b>1</b>	<b>124 444</b>
<b>Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2022</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.</b>	<b>50 946</b>	<b>0</b>	<b>74 742</b>	<b>125 688</b>	<b>1</b>	<b>125 689</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 946</b>	<b>0</b>	<b>74 742</b>	<b>125 688</b>	<b>1</b>	<b>125 689</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-11	-11		-11
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-5 436	-5 436		-5 436
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.</b>	<b>50 946</b>	<b>0</b>	<b>69 295</b>	<b>120 241</b>	<b>1</b>	<b>120 242</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-4 152	-2 849
Udzielone pożyczki	-12 127	-225
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	6 868	4 774
Przepływy związane z VAT	-441	31
Otrzymane należności	5 223	4 656
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 821	-1 887
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-8 983	-5 257
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-15 433</b>	<b>-757</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-642	-221
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-16 075</b>	<b>-978</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Zbycie aktywów finansowych	4 729	4 331
Inne wpływy inwestycyjne	29 830	0
Wydatki na aktywa finansowe	-11 843	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>22 716</b>	<b>4 331</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Kredyty i pożyczki	311	11 150
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-174	0
Splaty kredytów i pożyczek	0	-14 470
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 830	-15 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-448	-391
Odsetki	-4 166	-2 201
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-664	-298
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-7 971</b>	<b>-7 710</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany</b>	<b>-1 330</b>	<b>-4 357</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	7
<b>E. Przepływy pieniężne netto</b>	<b>-1 367</b>	<b>-4 350</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 225</b>	<b>7 609</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>9 858</b>	<b>3 259</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki**

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>2 330</b>	<b>1 933</b>
Przychody ze sprzedaży usług	2 330	1 933
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-293</b>	<b>-312</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>2 037</b>	<b>1 621</b>
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-2 603	-3 070
Pozostałe przychody operacyjne	1	3
Pozostałe koszty operacyjne	-2	-600
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-567</b>	<b>-2 046</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	604	2 132
Przychody finansowe	2 969	386
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	2 855	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-7 543	-5 466
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 682</b>	<b>-4 994</b>
Podatek dochodowy	-117	-295
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 799</b>	<b>-5 289</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 799</b>	<b>-5 289</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,18	-0,52
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,18	-0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,18	-0,52
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki**

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 799</b>	<b>-5 289</b>
Inne dochody całkowite	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-1 799</b>	<b>-5 289</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki**

<b>AKTYWA</b>	<b>stan na 30.06.2023 r.</b>	<b>stan na 31.12.2022 r.</b>
<b>Aktywa trwale</b>	<b>142 595</b>	<b>147 501</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	971	1 146
Wartości niematerialne	358	365
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	116 039	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	25 045	25 928
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>29 683</b>	<b>32 859</b>
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 470	971
Pozostałe należności	3 369	842
Pozostałe aktywa finansowe	23 092	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	1 044	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	708	6 238
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>172 278</b>	<b>180 360</b>

<b>PASYWA</b>	<b>stan na 30.06.2023 r.</b>	<b>stan na 31.12.2022 r.</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>101 274</b>	<b>103 246</b>
Kapitał zakładowy	<b>50 668</b>	<b>50 668</b>
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-295	-122
Pozostałe kapitały zapasowe	46 880	54 688
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji w własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 799	-7 808
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>39 921</b>	<b>3 059</b>
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	36 959	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	723	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 239	2 122
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>31 083</b>	<b>74 055</b>
Kredyty i pożyczki	27 194	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część w yemitowanych obligacji długoterminowych	1 914	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	389	464
Zobowiązania handlowe	230	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 146	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	101	101
Pozostałe rezerwy	109	670
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>172 278</b>	<b>180 360</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki**

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2023 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023</b>	50 668	0	54 688	5 698	0	-7 808	103 246
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	50 668	0	54 688	5 698	0	-7 808	103 246
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-173			-173
Podział zysku netto			-7 808		0	7 808	0
Suma dochodów całkowitych						705	705
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2023 r.</b>	50 668	0	46 880	5 525	0	705	103 778
<b>Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2022 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2022</b>	50 946	0	62 922	5 831	0	-8 512	111 187
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	50 946	0	62 922	5 831	0	-8 512	111 187
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-11			-11
Podział zysku netto			-8 512			8 512	0
Suma dochodów całkowitych						-5 289	-5 289
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.</b>	50 946	0	54 410	5 820	0	-5 289	105 887

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki**

	za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023	za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2022
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wypłata w wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-740	-1 013
Otrzymane należności	2 363	2 727
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-185	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	500	4 495
Rozrachunki z tyt. VAT	0	-127
Eksploatacja i w najem powierzchni biurowej niestanowiącej leasingu	-372	-299
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-476	-700
Pozostałe przepływy	-2 132	-1 397
Gotówka z działalności operacyjnej	<b>-1 042</b>	<b>3 686</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 042</b>	<b>3 686</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>17 662</b>	<b>832</b>
Zbycie aktywów finansowych (zwrot w kładów)	3 444	832
Inne wpływy inwestycyjne	14 218	0
<b>Wydatki</b>	<b>12 820</b>	<b>983</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na aktywa finansowe	12 820	983
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>4 842</b>	<b>-151</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>38 750</b>	<b>28 500</b>
Kredyty i pożyczki	1 750	15 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Inne wpływy finansowe	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>48 080</b>	<b>35 725</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	174	11
Splaty kredytów i pożyczek	3 100	17 537
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatność z tyt. leasingu	228	196
Odsetki	4 084	2 683
Inne wydatki finansowe	664	298
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-9 330</b>	<b>-7 225</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-5 530</b>	<b>-3 690</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-5 530</b>	<b>-3 690</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-37	7
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6 238</b>	<b>5 808</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>708</b>	<b>2 118</b>

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2022.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

### II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 lub później:

- a) MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4.

- b) Zmiany w MSR 1 – Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości i MSR 8 – Definicja wartości szacunkowych

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 12 lutego 2021 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Celem tych zmian jest położenie większego nacisku na ujawnianie istotnych zasad rachunkowości oraz doprecyzowanie charakteru różnic pomiędzy zmianami wartości szacunkowych a zmianami zasad (polityki) rachunkowości.

- c) Zmiana w MSR 12 Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

- d) Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – dane porównawcze.

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami

W ocenie Jednostki Dominującej powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki oraz Grupy.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2023 roku.



#### **IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

#### **V. ZASADY KONSOLIDACJI**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 czerwca. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

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

**VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI**

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

**INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH**

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023</b>	0	5 653	653	288	1 322	0	7 916
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	19	0	20	0	39
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			19		20		39
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	24	0	0	24
- zbycia				24			24
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2023</b>	0	5 653	672	264	1 342	0	7 931
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2023</b>	0	3 563	620	288	1 306	0	5 777
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	412	28	0	6	0	446
- amortyzacji		412	23	0	4		439
- objęcia konsolidacją nowych jednostek			5		2		7
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	24	0	0	24
- sprzedaży				24			24
<b>Umorzenie na dzień 30.06.2023</b>	0	3 975	648	264	1 312	0	6 199
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023</b>							0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2023</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023</b>	0	1 678	24	0	30	0	1 732

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2023 – 30.06.2023 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe <sup>2</sup>	Patenty i licencje <sup>2</sup>	Oprogramowanie komputerowe <sup>2</sup>	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023</b>		55	0	1 855	1 910
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0
- nabycia					0
- inne - w drodze MSSF 16 "Leasing"					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2023</b>	0	55	0	1 855	1 910
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2023</b>		15	0	1 562	1 577
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	62	62
- amortyzacji		0	0	62	62
- przeszacowania					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0
- inne					0
<b>Umorzenie na dzień 30.06.2023</b>	0	15	0	1 624	1 639
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023</b>					0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2023</b>	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2023</b>	0	40	0	231	271

<sup>1</sup> Wytworzone we własnym zakresie, <sup>2</sup> Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Powyższa tabela zawiera również informacje na zmiany wartości niematerialnych i prawnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 - 30.06.2022 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**3. Zmiany szacunkowe wartości firmy**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	23 403	23 975
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 403</b>	<b>23 975</b>

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt w wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału w skutek rozwoju odnienienia		
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty w wartości ujęte w trakcie okresu	572	0
Pozostałe zmiany		
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>572</b>	<b>0</b>
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 403</b>	<b>23 975</b>

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym wartość firmy wynosi 264 tys zł i jest uwzględniona w pozycji „Wartości niematerialne”.

**4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>182</b>	<b>182</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- aktywów w anych późniejszych nakładów	0	0
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- zbycia nieruchomości	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności**

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2022	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	97 008	13 541	0	110 549
PW Sp. z o.o. Sp.j.	44,99%	10 150	-2 819	0	7 331
<b>Razem</b>	n/d	<b>107 158</b>	<b>10 722</b>	<b>0</b>	<b>117 880</b>

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

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	25 045	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	41	41
<b>Razem</b>	<b>25 086</b>	<b>25 969</b>

<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	29 281	23 683
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
<b>Razem</b>	<b>29 281</b>	<b>24 683</b>

**Udzielone pożyczki – zbiorczo**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	58 072	53 357
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty w wartości	3 746	3 746
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>54 326</b>	<b>49 611</b>
- długoterminowe	25 045	25 928
- krótkoterminowe	29 281	23 683

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości udzielonych pożyczek została uznana za adekwatną i wystarczającą

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Udzielone pożyczki – dane szczegółowe**

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 30.06.2023</b>		<b>54 326</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	5 720	23 004	10,00%	10,00%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	24 885	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 200	12,00%	12,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąnsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WIBOR6M + marża	8,84%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	57	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	103	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2022</b>		<b>49 611</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. (BBID)	22 581	25 872	3,125%	3,010%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąnsk Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WIBOR6M + marża	7,78%	2023-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (PD7)	350	356	10,00%	10,00%	(*)	bez zabezpieczeń

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars”). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja przez Serenus projektu deweloperskiego i w efekcie zwrot wszelkich wierzytelności Grupy względem Serenus. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Emitent (i w konsekwencji Grupa) nie zwiększył utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

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

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	25 045	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
<b>Razem</b>	<b>25 045</b>	<b>25 928</b>

<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	23 092	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
<b>Razem</b>	<b>23 092</b>	<b>24 250</b>

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

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	117 639	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty w wartości	69 502	69 502
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>48 137</b>	<b>49 178</b>
- długoterminowe	25 045	25 928
- krótkoterminowe	23 092	23 250

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości udzielonych pożyczek została uznana za adekwatną i wystarczającą



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
<b>Wg stanu na dzień 30.06.2023</b>		<b>48 137</b>				
Serenus Sp. z o.o.	5 720	23 004	10,00%	10,00%	2024-06-30	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	24 885	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	85	88	15,00%	15,00%	2023-12-31	brak
CPK Sp. z o.o. (BBID)	49	57	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. (BBID)	100	103	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2022</b>		<b>49 178</b>				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka jawna	22 581	25 872	3,125%	3,01%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2023-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	56	3,00%	3,00%	2024-12-31	brak

**8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów**

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	2 591	2 424
Produkty gotowe	0	0
<b>Zapasy brutto</b>	<b>2 591</b>	<b>2 424</b>
Odpis aktualizujący stan zapasów	0	0
<b>Zapasy netto</b>	<b>2 591</b>	<b>2 424</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 oraz na 31 grudnia 2022 nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na zapasy

**9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>18 306</b>	<b>3 922</b>
- od jednostek powiązanych	18 090	3 223
- od pozostałych jednostek	216	699
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	383	277
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>18 689</b>	<b>4 199</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Należności handlowe</b>
<b>Jednostki powiązane</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2023 r.	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2023 r.	277
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>106</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	106
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>
- w wykorzystaniu odpisów aktualizujących	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2023 r.	<b>383</b>
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2023 r.	<b>383</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2023 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności</b>							
należności brutto	18 090	6 655	7 791	255	3 389	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>18 090</b>	<b>6 655</b>	<b>7 791</b>	<b>255</b>	<b>3 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	599	228	1	0	0	0	370
odpisy aktualizujące	383	12	1	0	0	0	370
<b>należności netto</b>	<b>216</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	18 689	6 883	7 792	255	3 389	0	370
odpisy aktualizujące	383	12	1	0	0	0	370
<b>należności netto</b>	<b>18 306</b>	<b>6 871</b>	<b>7 791</b>	<b>255</b>	<b>3 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności została uznana za adekwatną i wystarczającą. W szczególności w ramach analizy uwzględniono fakt, że w okresie od 1 lipca do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego należności od podmiotów powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) na kwotę ok 16.5 mln zł zostały spłacone lub skompensowane.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2023 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane</b>							
należności brutto	1 466	1 423	30	12	0	1	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>1 466</b>	<b>1 423</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	4	4	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0						
<b>należności netto</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	1 470	1 427	30	12	0	1	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>1 470</b>	<b>1 427</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na nieściągalne należności.

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2023-06-30
Wartość brutto na początek okresu:	0
Nominalna wartość zakupionych wierzytelności	25 970
Otrzymana spłata ceny zakupu wierzytelności	-11 249
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-2 969
<b>Wartość brutto na koniec okresu:</b>	<b>11 752</b>
Odpis na utratę wartości na początek okresu	0
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	14 721
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-2 969
<b>Wysokość odpisu na koniec okresu</b>	<b>11 752</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>

Całość zaprezentowanej powyżej należności jest objęta odpisem na utratę wartości. Odpis jest rozwiązywany na podstawie faktycznie otrzymanych spłat.

**10. Odroczone podatki dochodowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-06-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	101	200	0	301
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 185	2 717	-3 029	1 873
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 659	478	-951	1 186
Pozostałe rezerwy	1 073	631	-546	1 158
Odpis na utratę w wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>11 018</b>	<b>4 026</b>	<b>-4 526</b>	<b>10 518</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>2 093</b>	<b>765</b>	<b>-860</b>	<b>1 998</b>

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-06-30
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	18 536	448	0	18 984
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>18 536</b>	<b>448</b>	<b>0</b>	<b>18 984</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>3 522</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>3 607</b>

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

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 998	2 093
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 607	3 522
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-1 609</b>	<b>-1 429</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**

	2023-06-30	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	301	101
<b>Razem, w tym:</b>	<b>301</b>	<b>101</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	301	101

**Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne**

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
<b>Stan na 01.01.2023</b>				<b>101</b>
Utworzenie rezerwy				200
Koszty w wypłaconych świadczeniach				0
Rozwiązanie rezerwy				0
<b>Stan na 30.06.2023, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301</b>
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				301

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

**12. Pozostałe rezerwy**

	2023-06-30	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	16 325	495
Rezerwy na kary administracyjne	0	600
Inne rezerwy	0	0
<b>Razem, w tym:</b>	<b>16 325</b>	<b>1 095</b>
- długoterminowe	15 915	495
- krótkoterminowe	410	600

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2023</b>	<b>495</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>1 095</b>
<b>Utworzone rezerwy</b>	<b>16 164</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>16 196</b>
Wykorzystane	366	600	0	966
Rozwiązane	0	0	0	0
<b>Stan na 30.06.2023, w tym:</b>	<b>16 293</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>16 325</b>
- długoterminowe	15 915	0	0	15 915
- krótkoterminowe	378	0	32	410

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw została wyjaśniona w pkt XVII niniejszego sprawozdania i wynika z objęcia kontrolą (i w efekcie – konsolidacją pełną) spółki Złota 44. Wysokość utworzonej rezerwy oraz podział na część długo – krótkoterminową zostaną zweryfikowane w sprawozdaniu rocznym na dzień 31 grudnia 2023 (oraz w kolejnych okresach) między innymi na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów napraw i ew. roszczeń.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**VIII. 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, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2023								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower (**)	Koneser (*)	PD7 (**)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	2 040	14	0	0	2 054
	Sprzedaż między segmentami	0	0	12 646	6 708	2 316	116	-7 868	13 918
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 819	13 541	0	0	0	0	0	10 722
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	656	5	7 079	402	-7 140	1 002
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>				<b>1 994</b>	<b>2 578</b>	<b>-1 799</b>	<b>-3 866</b>	<b>9 555</b>	<b>8 462</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 983</b>	<b>11 559</b>	<b>172 278</b>	<b>129 245</b>	<b>-141 325</b>	<b>233 740</b>
Aktywa segmentu				61 983	11 559	172 278	129 245	-141 325	233 740
Aktywa nieprzypisane									0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 868</b>	<b>4 718</b>	<b>71 004</b>	<b>93 300</b>	<b>-98 594</b>	<b>109 296</b>
Zobowiązania segmentu		0	0	38 868	4 718	71 004	93 300	-98 594	109 296
Zobowiązania nieprzypisane									0

(\*) Z uwagi na to spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (PD6) nie realizuje już przychodów ze sprzedaży, została przeniesiona do segmentu „Pozostałe”. E rezultacie na dzień 30 czerwca 2023 segment „Koneser” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności

(\*\*) Z uwagi na to, że w trakcie okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2023 roku spółka Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA (powyżej - PD7) rozpoczęła świadczenie usług na rzecz innych spółek należących do Grupy Kapitałowej, w tym na rzecz innych segmentów – została wydzielona z segmentu „Roma Tower” i zaprezentowana osobno. W rezultacie na dzień 30 czerwca 2023 segment „Roma Tower” obejmuje wyłącznie podmioty konsolidowane metodą praw własności.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

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

Rodzaj emisji/seria	2023-06-30	2022-12-31
Obligacje 1-letnie	0	14 255
Obligacje 2-letnie	38 873	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
<b>Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>38 873</b>	<b>42 176</b>
- długoterminowe	36 959	0
- krótkoterminowe	1 914	42 176

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2023 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	11 000	2023-01-31	2024-02-25	WIBOR 6M+7,75%	15,15%	38 873
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
					<b>Razem</b>	<b>38 873</b>

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

**2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych**

Nie dotyczy

**Zmiana stanu kapitału zakładowego**

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

**X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK**

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2023

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.	10 120	11 252	9,57%	2023-12-31	brak
Willet Sp. z o.o.	11 250	12 016	14,86%	2023-09-25 (*)	hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w eksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	630	640	3,13%	2025-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	103	103	EURIBOR / 0%	2024-06-13	w eksel
<b>RAZEM</b>	<b>22 103</b>	<b>24 011</b>			

(\*) pożyczka została spłacona 14 sierpnia 2023 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2023

Wyszczególnienie	2023-06-30	2022-12-31
Pożyczki	27 194	28 985
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	15 942	16 661
- od podmiotów niepowiązanych	11 252	12 324
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b>	<b>27 194</b>	<b>28 985</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	27 194	28 985

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	10 120	11 252	9,57%	2023-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	12 000	14 140	10,24%	2023-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 797	n/d	(*)	brak
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.	0	5	n/d	(*)	brak
<b>RAZEM</b>	<b>22 120</b>	<b>27 194</b>			

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

**XI. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA ORAZ KALKULACJA ZYSKU NA AKCJĘ**

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba w yemitowanych akcji	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 082 918	10 133 107
Efekt rozw odnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozw odnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 082 918	10 133 107

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	8 462	-5 436
Podstaw ow y zysk (strata) na akcję (PLN)	0,84	-0,54
Rozw odniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,84	-0,54
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	0	0
Podstaw ow y zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozw odniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

Informacja na temat skupu akcji własnych:

	2023-06-30	2022-12-31
<b>Sta na początek okresu:</b>	<b>122</b>	<b>290</b>
- zakupione w ciągu okresu	173	133
- rozliczenie umorzenia	0	-301
<b>Sta na początek okresu:</b>	<b>295</b>	<b>122</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanyymi konsolidowanymi metodą praw własności za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jaw na	0	0	0	0	343	351	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	988	334	0	0	0	0	737	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na	17	9	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na RT Sp. jaw na	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jaw na	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	571	0	0	0	0	0	248	31	0	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A</b>												
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 449 (*)	14 174 (*)
PW Sp. z o.o.	360	60	0	0	0	0	74	74	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na RT Sp. jaw na	11 966	0	0	0	0	0	17 027 (**)	2 993	11 435 (**)	2 879	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.</b>												
Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0

(\*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(\*\*) do dnia publikacji niniejszego sprawozdania rozliczono (wpływ na konto lub kompensata) kwotę ok 15.434 tys. zł.

**Warunki transakcji z podmiotami powiązanyymi**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023**

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku.

<b>Strona transakcji – spółka z Grupy BBID</b>	<b>Strona transakcji – podmiot powiązany</b>	<b>Opis transakcji</b>	<b>Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)</b>
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	478.102,78 zł (388.701,45 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	241.669,82 zł (196.479,53 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	97.183,55 zł (79.011,02 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	38.184,47 zł (31.044,28 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	3.567,00 zł (2900,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	2583,00 zł (2100,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	1 845,00 zł (1 500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	35.307,78 zł (28.705,50 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	3774,25 zł (3068,50 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	147 698,52 zł (120 080,10 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	115 497,00 zł (93 900,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	138 990,00 zł (113 000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11 685,00 zł (9 500,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	14 760,00 zł (12 000,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	61 137,78 zł (49 705,51 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	55 965,00 zł (45 500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	102 582,00 zł (83 400,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	113 943,52 zł (92 637,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	75 237,26 zł (61 168,51 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	97 170,00 zł. (79 000,00 zł. netto)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych przez BBI Development S.A. (Jednostkę Dominującą) za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jednostki zależne:</b>												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	52	48	0	0	0	0	31	31	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	30	34	0	0	0	0	26	14	12	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	749	505	0	0	0	0	449	445	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	62	62	0	0	0	0	38	25	25	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	3	1	1	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	10	217	0	0	0	0	2	42	1	2	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	7	7	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	395	n/d	0	n/d	0	n/d	174	n/d	0	n/d	0	n/d
<b>Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.jaw na	0	0	0	0	343	351	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	988	334	0	0	0	0	737	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na	17	9	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jaw na RT Sp. jaw na	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

Nie występują.

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

**Zobowiązania warunkowe**

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 58.603,31 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

**Aktywa warunkowe**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**XV. UJAWNIEŃ PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE**

**1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej**

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	21
Przychody ze świadczenia usług	15 972	3 844
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	12 458	2 400
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>15 972</b>	<b>3 865</b>

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	182	315
Rozwiązanie aktywów z tyt. zafakturowania przychodów	-182	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>315</b>

**2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej**

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	980	2 144
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	534
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	393
Odsetki na rachunkach bankowych	22	0
<b>Razem</b>	<b>1 002</b>	<b>3 071</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**3. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej**

<b>Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>	<b>01.01.2022 - 30.06.2022</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 096	1 159
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	0	607
Przychody z tytułu usług administracyjnych	234	167
<b>SUMA przychodów z umów z klientami</b>	<b>2 330</b>	<b>1 933</b>

**4. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>	<b>01.01.2022 - 30.06.2022</b>
Odsetki od udzielonych pożyczek	604	2 132
Rozwiązanie odpisu aktualizującego w wartość nabytych wierzycieli	2969	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	386
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	2855	0
<b>Razem</b>	<b>6 428</b>	<b>2 518</b>

**XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ**

<b>AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>Wartość bilansowa</b>		<b>Wartość godziwa</b>		<b>Kategoria instrumentów finansowych</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>	
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:</b>	<b>25 086</b>	<b>25 969</b>	<b>25 086</b>	<b>25 969</b>	
- pożyczki udzielone	25 045	25 928	25 045	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	41	41	41	41	
<b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
<b>Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>29 281</b>	<b>34 908</b>	<b>29 281</b>	<b>34 908</b>	
- pożyczki udzielone	29 281	23 683	29 281	23 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>9 858</b>	<b>11 225</b>	<b>9 858</b>	<b>11 225</b>	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development ZA OKRES 01.01. – 30.06.2023 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31	
<b>Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>64 631</b>	<b>68 459</b>	<b>62 884</b>	<b>66 228</b>	
- długoterminowe oprocentowane w g zmiennej stopy procentowej	640	375	640	375	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane w g zmiennej stopy procentowej	23 371	23 677	23 371	23 677	
- długoterminowa część zobowiązań z tytułu emisji obligacji	36 959	0	36 959	0	
- krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu emisji obligacji	1 914	42 176	1 914	42 176	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	1 747	2 231			
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	21	14	21	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>24 044</b>	<b>16 159</b>	<b>24 044</b>	<b>16 159</b>	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 czerwca 2023.

**XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 r.**

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

Wartość godziwa zapłaty za nabyte udziały wyniosła 120 tys. Euro (ok 562 tys. zł), dodatkowo wartość godziwa za nabyte w ramach tej samej transakcji wierzytelności względem Złotej 44 wyniosła 2.400 tys. Euro (ok 11.249 tys. zł). Oszacowane wg dostępnej na moment objęcia kontroli wartości godziwe aktywów i zobowiązań są zaprezentowane w zestawieniu poniżej, w tys. zł:

Aktywa:

- Środki pieniężne: 29 830 (\*)
- Należności z tyt. podatków 860
- Pozostałe aktywa 161

(\*) pozycja rozpoznana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w linii „Inne wpływy inwestycyjne”

Zobowiązania

- Zobowiązania krótkoterminowe (wobec dostawców i z tyt. podatków: 496
- Kaucje zatrzymane na poczet rozliczeń z podwykonawcami 2 378

Na moment objęcia kontroli wstępnie rozpoznano zobowiązania warunkowe w przybliżonej wysokości 16.164 tys. zł, wynikające z ciążyących na Złotej 44 obowiązków w zakresie ewentualnych napraw gwarancyjnych sprzedanych w poprzednich okresach produktów (lokalni mieszkalnych). Z uwagi na złożony proces szacowania wartości i zasadności potencjalnych roszczeń ciążyących na Złotej 44 należy przyjąć, że ostateczna wartość rozpoznanych zobowiązań warunkowych może różnić się od wstępnie przyjętej wysokości oraz może się zmieniać w czasie. Biorąc powyższe pod uwagę ani Jednostka Dominująca ani Grupa nie rozpoznały zysku lub straty na opisywanej transakcji na moment objęcia kontroli

**XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego. Za „istotny” przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł.

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2022 roku, opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023, nie uległo istotnym zmianom.

## **XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

W dniu 18 lipca 2023 roku doszło do wniesienia nieruchomości projektu „Roma Tower” do spółki celowej oraz do zmiany szeregu umów związanych z planowaną realizacją tego projektu, w tym do zmiany struktury udziałowców. Szczegółowy opis transakcji jest zawarty w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development. S.A. za I półrocze 2023 roku”, pkt 22.

**Warszawa, dnia 29 września 2023 r.**

### **Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

### **Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski