



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.  
ZA OKRES 01.01.2024 r. – 30.09.2024 r.**

## **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 - 30.09.2024		01.01.2023 - 30.09.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	10 540	2 450	19 510	4 262
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	-376	43 512	9 506
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 205	-1 442	34 247	7 482
Zysk (strata) brutto	-10 091	-2 346	29 549	6 456
Zysk (strata) netto	-8 872	-2 062	29 051	6 347
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 059	10 059	10 077	10 077
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	-0,21	2,88	0,63
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 658	-1 083	-14 797	-3233
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-834	-194	22 705	4 960
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184	-43	-11 759	-2 569
Przepływy pieniężne netto razem	-5 721	-1 330	-3 888	-849

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

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

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2024 – 30.09.2024: **4,3022 PLN/Euro**  
za okres porównawczy tj. 01.01.2023 – 30.09.2023: **4,5773 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2024 r.: **4,2791 PLN/Euro**  
na dzień 31 grudnia 2023 r.: **4,3480 PLN/Euro**

## INFORMACJE OGÓLNE

### I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	<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 2024 roku do 30 września 2024 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

### IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2024 R.:

#### Zarząd:

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

#### Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 2024 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej
Leszek Nowina-Witkowski	- Członek Rady Nadzorczej
Robert Jakoniuk	- Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**VI. 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 %)	
		30.09.2024	31.12.2023
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2024	31.12.2023
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,71%	29,71%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łąńsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	n/d

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

**VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Według stanu na dzień 29.11.2024 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

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

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

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

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

**IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 listopada 2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>10 540</b>	<b>19 510</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	10 540	19 510
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym:</b>	<b>-7 636</b>	<b>-6 861</b>
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-7 636	-6 861
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>2 904</b>	<b>12 649</b>
Koszty sprzedaży	-30	-76
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-7 482	-9 238
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	43 512
Pozostałe przychody operacyjne	139	270
Pozostałe koszty operacyjne	-118	-12 870
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-6 205</b>	<b>34 247</b>
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 435	2 299
Przychody finansowe	407	831
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-9	-58
Koszty finansowe	-6 719	-7 770
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-10 091</b>	<b>29 549</b>
Podatek dochodowy	1 219	-498
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-8 872</b>	<b>29 051</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-8 872</b>	<b>29 051</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>-8 872</b>	<b>29 051</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	2,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	2,88
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,88	2,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,88	2,88
<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 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-8 872</b>	<b>29 051</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-8 872</b>	<b>29 051</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy**

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

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



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2024</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>116 191</b>	<b>166 859</b>	<b>1</b>	<b>166 860</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>116 191</b>	<b>166 859</b>	<b>1</b>	<b>166 860</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-12	-12		-12
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-8 872	-8 872		-8 872
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>107 307</b>	<b>157 975</b>	<b>1</b>	<b>157 976</b>
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023</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			-217	-217		-217
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			29 051	29 051		29 051
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>94 320</b>	<b>144 988</b>	<b>1</b>	<b>144 989</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>4 452</b>	<b>5 433</b>
Przychody ze sprzedaży usług	4 452	5 433
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-1 427</b>	<b>-377</b>
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>3 025</b>	<b>5 056</b>
Koszty sprzedaży	-31	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-3 780	-3 755
Pozostałe przychody operacyjne	40	1
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-160
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-747</b>	<b>1 142</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 722	1 554
Przychody finansowe	2 402	4 776
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	1 284	2 855
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	0
Koszty finansowe	-5 712	-20 931
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 051</b>	<b>-10 604</b>
Podatek dochodowy	1 800	1 012
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>749</b>	<b>-9 592</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>749</b>	<b>-9 592</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,95
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,95
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,95
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,95
<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 9 miesięcy zakończony 30.09.2024	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023
	niebadany	niebadany
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>749</b>	<b>-9 592</b>
Inne dochody całkowite	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>749</b>	<b>-9 592</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>133 192</b>	<b>156 008</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	594	795
Wartości niematerialne	346	352
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 249	102 204
Pozostałe aktywa finansowe	28 445	52 475
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	376	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>29 848</b>	<b>4 873</b>
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 667	1 643
Pozostałe należności	2 515	563
Pozostałe aktywa finansowe	24 978	263
Rozliczenia międzyokresowe	505	773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	183	1 631
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>163 040</b>	<b>160 881</b>

<b>PASYWA</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>niebadane</b>	
<b>Kapitał własny</b>	<b>94 651</b>	<b>93 914</b>
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-351	-339
Pozostałe kapitały zapasowe	37 765	46 880
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	749	-9 115
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>16 632</b>	<b>49 803</b>
Kredyty i pożyczki	16 399	10 984
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	36 814
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	233	581
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	1 424
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>51 757</b>	<b>17 164</b>
Kredyty i pożyczki	12 067	13 192
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	37 474	1 898
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	411	287
Zobowiązania handlowe	585	416
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 051	1 235
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	75	42
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>163 040</b>	<b>160 881</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>0</b>	<b>-9 115</b>	<b>93 914</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>0</b>	<b>-9 115</b>	<b>93 914</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-12			-12
Podział zysku netto			-9 115			9 115	0
Suma dochodów całkowitych						749	749
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>37 765</b>	<b>5 469</b>	<b>0</b>	<b>749</b>	<b>94 651</b>
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2023</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>54 688</b>	<b>5 698</b>	<b>0</b>	<b>-7 808</b>	<b>103 246</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>54 688</b>	<b>5 698</b>	<b>0</b>	<b>-7 808</b>	<b>103 246</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-217			-217
Podział zysku netto			-7 808			7 808	0
Suma dochodów całkowitych						-9 592	-9 592
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.</b>	<b>50 668</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>	<b>5 481</b>	<b>0</b>	<b>-9 592</b>	<b>93 437</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**

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

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

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

## **INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023, opublikowanym 26 kwietnia 2024 roku.

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

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

### **II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:**

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 lub później:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

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

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

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

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”

Zmiany doprecyzują 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 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2024 roku

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

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

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

### V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 września 2024 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 września 2024. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu 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,

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

---

- 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. – 30.09.2024 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 01.01.2024 - 30.09.2024 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 01.01.2024</b>	<b>0</b>	<b>5 653</b>	<b>653</b>	<b>263</b>	<b>1 322</b>	<b>0</b>	<b>7 891</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>91</b>
- nabycia środków trwałych	0	0	68	0	0	23	91
- objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek			0		0		0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
- oddania do użytkowania						23	23
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>5 653</b>	<b>721</b>	<b>263</b>	<b>1 322</b>	<b>0</b>	<b>7 959</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2024</b>	<b>0</b>	<b>4 388</b>	<b>653</b>	<b>263</b>	<b>1 322</b>	<b>0</b>	<b>6 626</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>617</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>659</b>
- amortyzacji		617	42	0	0		659
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- sprzedaży							0
<b>Umorzenie na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>5 005</b>	<b>695</b>	<b>263</b>	<b>1 322</b>	<b>0</b>	<b>7 285</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024</b>							<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>648</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>674</b>

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2024 – 30.09.2024 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 01.01.2024 - 30.09.2024 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 01.01.2024</b>		<b>55</b>	<b>0</b>	<b>1 855</b>	<b>1 910</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- nabycia					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- zbycia		0			0
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>1 855</b>	<b>1 910</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2024</b>		<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1 687</b>	<b>1 702</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
- amortyzacji		0	0	67	67
- inne					0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- inne					0
<b>Umorzenie na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1 754</b>	<b>1 769</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024</b>					<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>141</b>

<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 01.01.2024 – 30.09.2024 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**3. Zmiany szacunkowe wartości firmy**

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 568	8 568
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>8 568</b>	<b>8 568</b>

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
<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>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<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>15 407</b>	<b>0</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	15 407
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>15 407</b>	<b>15 407</b>
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>8 568</b>	<b>8 568</b>

Na dzień 30 września 2024 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

**4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych**

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
<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>
- aktywowanych 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**

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

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2023	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	102 932	848	0	103 780
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	400	-287	0	113
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	28,18% (*)	71 897	-2 310	-231	69 356
PW Sp. z o.o.	45,00%	106	116	0	222
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	165	15	748	928
<b>Razem</b>	n/d	<b>175 500</b>	<b>-1 618</b>	<b>517</b>	<b>174 399</b>

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „*PWRT*”) na dzień 30 września 2024 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki *PWRT* obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 28,18 %, zaś Emitent posiadał go na 30 września 2024 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7*

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

S.K.A. („PD7”), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 5,14 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna („PW SPJ”)*, która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 51,20 % (na PD7 przypada z tego 44,99 %, gdyż taki udział w PW SPJ posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w PWRT, poprzez PD7, jak i poprzez PW SPJ wynosił na koniec września 2024 r. - 28,18 %

Emitent zwraca jednak szczególną uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i PW SPJ, przewiduje, iż docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2023 i 30.09.2024 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 5,3 % na dzień bilansowy 31.12.2023 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,71% wykazywanego na koniec 2023 roku oraz z 28,18% wykazywanego na dzień 30 września 2024 do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta

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

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
Pożyczki udzielone, w tym:	35 830	59 151
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	38	19
<b>Razem</b>	<b>35 868</b>	<b>59 170</b>

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

**Udzielone pożyczki – zbiorczo**

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



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 30.09.2024</b>		<b>60 825</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301 (*)	28 445	16,00%	14,28% (**)	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 008	24 741	3,125%	3,01%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 385	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąński Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WIBOR6M + marża	6,04%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	49	63	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	153	174	15,00%	14,47%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>59 396</b>				
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 346	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąński Sp. z o.o. (PD4)	3	77	WIBOR6M + marża	5,62%	2024-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	49	58	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	100	110	15,00%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	6 676	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

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

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

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

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
Udzielone pożyczki, w tym:	118 975	118 692
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 552	65 954
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>53 423</b>	<b>52 738</b>
- długoterminowe	28 445	52 475
- krótkoterminowe	24 978	263

**Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Serenus Sp. z o.o.</b>	<b>R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA</b>	<b>Łącznie</b>
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2024 r.</b>	539	65 415	<b>65 954</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Korekta wartości naliczonych odsetek	0	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>402</b>
- rozwiązanie odpisów w korespondencji z przychodami finansowymi	402	0	402
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2024 r.</b>	<b>137</b>	<b>65 415</b>	<b>65 552</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 30.09.2024</b>		<b>53 423</b>				
Serenus Sp. z o.o.	27 301 (*)	28 445	16,00%	14,28% (**)	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 008	24 741	3,125%	3,01%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8,00%	8,00%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	63	3,00%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	153	174	15,00%	14,47%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	0	0	15,00%	14,14%	splacona	bez zabezpieczeń
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2023</b>		<b>52 738</b>				
Serenus Sp. z o.o.	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 346	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3%	2,77%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	110	15%	14,31%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	85	95	15%	14,20%	2024-12-31	bez zabezpieczeń

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów**

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

Wykazane na dzień 30 września 2024 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz. W okresie do 31 grudnia 2024 Zarząd jednostki dominującej dokona finalnej weryfikacji tych nakładów i zdecyduje o ewentualnym rozwiązaniu odpisu poprzez spisanie poniesionych nakładów.

**9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych**

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>4 295</b>	<b>4 393</b>
- od jednostek powiązanych	3 081	2 855
- od pozostałych jednostek	1 214	1 538
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	325	219
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>4 620</b>	<b>4 612</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
<b>Jednostki powiązane</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 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 30.09.2024 r.	0
<b>Jednostki pozostałe</b>	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2024 r.	219
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>212</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	212
- objęcie pełną konsolidacją nowych jednostek	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>106</b>
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	106
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2024 r.	325
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2024 r.	325

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2024 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności</b>							
należności brutto	3 081	916	513	256	1 396	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
<b>należności netto</b>	<b>3 081</b>	<b>916</b>	<b>513</b>	<b>256</b>	<b>1 396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jednostki pozostałe</b>							
należności brutto	1 539	357	366	598	22	0	196
odpisy aktualizujące	325	8	27	103	6	0	181
<b>należności netto</b>	<b>1 214</b>	<b>349</b>	<b>339</b>	<b>495</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Ogółem</b>							
należności brutto	4 620	1 273	879	854	1 418	0	196
odpisy aktualizujące	325	8	27	103	6	0	181
<b>należności netto</b>	<b>4 295</b>	<b>1 265</b>	<b>852</b>	<b>751</b>	<b>1 412</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na straty kredytowe została zwiększona w odniesieniu do należności od stron niepowiązanych. W odniesieniu do należności od stron powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych. W szczególności w ramach analizy uwzględniono fakt, że znacząca kwotowo część tych należności winna zostać spłacona poprzez potrącenie kosztów usług wykonanych przez Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z wkładem, jaki ta spółka będzie wносить do PW Sp z o.o. RT SpJ, realizującej projekt Roma Tower.

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

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

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

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2024-09-30
Wartość brutto na początek okresu:	10 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	-2 000
<b>Wartość brutto na koniec okresu:</b>	<b>8 752</b>
Odpis na utratę wartości na początek okresu	10 752
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	0
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	-2 000
<b>Wysokość odpisu na koniec okresu</b>	<b>8 752</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. Odroczonego podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2023-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2024-09-30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 713	3 938	-5 176	475
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 604	783	-1 604	783
Pozostałe rezerwy	1 033	143	-140	1 036
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>10 444</b>	<b>4 864</b>	<b>-6 920</b>	<b>8 388</b>
stawka podatkowa	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 984</b>	<b>924</b>	<b>-1 315</b>	<b>1 594</b>

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

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

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

	2024-09-30	2023-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	94	94
<b>Razem, w tym:</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	94	94

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

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
<b>Stan na 01.01.2024</b>				<b>94</b>
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
<b>Stan na 30.09.2024, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94</b>
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				94

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

**12. Pozostałe rezerwy**

	2024-09-30	2023-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	6 760	7 019
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
<b>Razem, w tym:</b>	<b>6 760</b>	<b>7 019</b>
- długoterminowe	6 760	7 019
- krótkoterminowe	0	0

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
<b>Stan na 01.01.2024</b>	<b>7 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 019</b>
<b>Utworzone rezerwy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wykorzystane	259	0	0	259
Rozwiązane	0	0	0	0
<b>Stan na 30.09.2024, w tym:</b>	<b>6 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 760</b>
- długoterminowe	6 760	0	0	6 760
- krótkoterminowe	0	0	0	0

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne i zwroty dotyczy spółki Złota 44. Podział rezerwy na część długo i – krótkoterminową zostanie zweryfikowany w trakcie 2024 (oraz w kolejnych okresach) między innymi na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów napraw i ew. roszczeń.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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 lub grupy spółek prowadzące konkretne projekty. Tam, gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2024								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	1 304	1 515	0	991	3 810
	Sprzedaż między segmentami	0	0	5 578	1 889	2 937	153	-3 827	6 730
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 481	848	0	0	0	15	0	-1 618
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	830	2	5 615	720	-4 325	2 842
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>				<b>-1 211</b>	<b>-2 130</b>	<b>749</b>	<b>-1 443</b>	<b>-4 837</b>	<b>-8 872</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 465</b>	<b>6 118</b>	<b>163 040</b>	<b>123 220</b>	<b>-92 731</b>	<b>259 112</b>
Aktywa segmentu				59 465	6 118	163 040	123 220	-92 731	259 112
Aktywa nieprzypisane									0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 352</b>	<b>2 699</b>	<b>68 389</b>	<b>92 255</b>	<b>-100 559</b>	<b>101 136</b>
Zobowiązania segmentu		0	0	38 352	2 699	68 389	92 255	-100 559	101 136
Zobowiązania nieprzypisane									0



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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	2024-09-30	2023-12-31
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	37 474	38 712
Obligacje 3-letnie	0	0
<b>Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>37 474</b>	<b>38 712</b>
- długoterminowe	0	36 814
- krótkoterminowe	37 474	1 898

**Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2024 r.**

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	11 000	2023-01-31	2025-02-25	WIBOR 6M+7,75%	14,64%	37 474
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2023; BBI Development S.A.	26 000	2023-02-22				
<b>Razem</b>						<b>37 474</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.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK**

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2024

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	32 970	25 105
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	18 854	972
- od podmiotów niepowiązanych	14 116	24 133
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b>	<b>32 970</b>	<b>25 105</b>
- długoterminowe	102	972
- krótkoterminowe	32 868	24 133

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 731	10 461	9,55%	2024-12-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	102	102	0,00%	2025-04-13	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	529	3,13%	2025-06-30	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 010	WIBOR 3M + 2.4%	2025-06-30	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	16 303	17 315	13,28% (*)	2025-07-31 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 553	11,48%	2025-12-01	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
<b>RAZEM</b>	<b>31 090</b>	<b>32 970</b>			

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2024

Wyszczególnienie	2024-09-30	2023-12-31
Pożyczki	28 466	24 176
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	16 399	12 684
- od podmiotów niepowiązanych	12 067	11 492
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym:</b>	<b>28 466</b>	<b>24 176</b>
- długoterminowe	16 189	10 984
- krótkoterminowe	12 277	13 192

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 731	10 461	9,55%	2024-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 606	n/d	(*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 553	11,48%	2025-12-01	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	7 750	10 930	9,00%	2025-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 712	1 816	12,94%	2025-12-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	100	100	9,73%	2026-03-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
<b>RAZEM</b>	<b>22 793</b>	<b>28 466</b>			

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

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 058 919	10 077 111
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 058 919	10 077 111

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

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

	2024-09-30	2023-12-31
Stan na początek okresu:	339	122
- zakupione w ciągu okresu	12	217
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	351	339

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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	
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	488	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 464	3 483	0	0	0	0	474	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	25	0	0	0	0	4	5	0	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	3	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	522	571	0	0	0	0	31	394	0	31	0	0
<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. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 449 (*)	18 449 (*)
PW Sp. z o.o.	345	495	0	0	0	0	37	111	0	55	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	4 502	12 866	0	0	0	0	2 534	1 651	2 165	1 282	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	17 314 (**)	n/d

(\*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu

(\*\*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

**Warunki transakcji z podmiotami 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. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024**

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku.

<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	477.472,54 zł (388.189,06 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	455.720,21 zł (370.504,24 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	174.930,30 zł (142.219,76 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	43.443,49 zł (35.319,91 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	179.158,63 zł (145.657,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	118.172,70 zł (96.075,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	53.382,00 zł (43.400,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11.685,00 zł (9.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	368 139,00 zł (299.300,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	320 587,17 zł (260 639,98 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	409 713,00 zł (333 100,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	203 565,00 zł (165.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	45 362,40 zł (36.880,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	66.376,20 zł (53.964,39 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	46.964,11 zł (38.182,20 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	6.150,00 zł. (5.000,00 zł. netto)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 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	
	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-09-30	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<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.	78	78	0	0	0	0	31	31	0	0	0	70
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	5	7	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1	44	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 132	1 123	540	0	0	0	448	449	0	3	221	111
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	93	93	0	0	0	0	115	26	101	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	12	2	11	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	6	14	0	0	0	0	1	1	1	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	9	10	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	14	528	0	0	0	0	2	100	1	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	488	521	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 464	3 483	0	0	0	0	474	580	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	25	0	0	0	0	4	5	0	1	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	93	0	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	3	0	0	0	n/d	2	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	3	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d

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

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

Nie występują.

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

**Zobowiązania warunkowe**

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: : 62.489,16 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

**Aktywa warunkowe**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.



**XV. UJAWNIAENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

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

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	10 540	19 510
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	4 120	14 010
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>10 540</b>	<b>19 510</b>

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

**2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej**

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

**3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej**

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

**XVI. UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

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

<b>Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2024 - 30.09.2024</b>	<b>01.01.2023 - 30.09.2023</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	3 430	5 082
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	342	0
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	680	351
<b>SUMA przychodów z umów z klientami</b>	<b>4 452</b>	<b>5 433</b>

**2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej**

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

**3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej**

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

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	
<b>Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:</b>	<b>35 868</b>	<b>59 170</b>	<b>35 868</b>	<b>59 170</b>	
- pożyczki udzielone	35 830	59 151	35 830	59 151	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	38	19	38	19	
<b>Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>24 995</b>	<b>245</b>	<b>24 995</b>	<b>245</b>	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	24 995	245	24 995	245	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>978</b>	<b>6 699</b>	<b>978</b>	<b>6 699</b>	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	
<b>Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>71 214</b>	<b>65 095</b>	<b>71 214</b>	<b>65 095</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	3 553	972	3 553	972	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	29 417	24 133	29 417	24 133	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	36 814	0	36 814	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	37 474	1 898	37 474	1 898	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	770	1 278	770	1 278	
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	18 463	18 463	18 463	18 463	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 771</b>	<b>3 547</b>	<b>3 771</b>	<b>3 547</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 września 2024.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.**  
**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

---

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

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

Poza opisaną powyżej zmianą w prezentowanym okresie nie wystąpiły inne istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

**XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

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

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2023 roku, opublikowanym w dniu 26 kwietnia 2024, uległo zmianom w tym zakresie, iż w odniesieniu do postępowania cywilnego przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych o zapłatę kary umownej w kwocie 1.095.788 zł, spółka z Grupy Kapitałowej (spółka PD6) złożyła w październiku 2024 roku wniosek o wszczęcie i prowadzenie egzekucji przeciwko temu wykonawcy. Sporne postępowanie sądowe zostało zatem prawomocnie (ostatecznie) zakończone, wyrokiem na korzyść spółki PD6, który to wyrok spółka PD6 przekazała do egzekucji komorniczej

**XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

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

**Warszawa**

**Podpisy Członków Zarządu:**

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski