☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2025

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2025 obejmujący okres od 2025-01-01 do 2025-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2025-05-30

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — (skrócona nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	5 671	2 387	1 355	552
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 682	-721	880	-167
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 920	-2 710	698	-627
IV. Zysk (strata) brutto	1 859	-4 363	444	-1 010
V. Zysk (strata) netto	1 158	-4 830	277	-1 118
VI. Aktywa razem	258 003	245 716	61 666	57 504
VII. Zobowiązania razem	93 428	82 243	22 330	19 247
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	38 249	79 473	9 142	18 599
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	164 574	163 472	39 335	38 257
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	12 110	11 858
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. (*)	10 050	10 060	10 050	10 060
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,12	-0,48	0,03	-0,11
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 045	10 056	10 045	10 056
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,38	16,26	3,92	3,80
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 192	-2 062	1 241	-477
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-347	-525	-83	-121
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 369	-2 741	1 044	-634
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	9 214	-5 323	2 202	-1 232
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	1 770	1 568	423	363
XX. Koszt własny sprzedaży	-684	-428	-163	-99
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-386	-235	-92	-54
XXII. Zysk (strata) brutto	-1 555	287	-372	66
XXIII. Zysk (strata) netto	-2 130	10	-509	2

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31
XXIV. Aktywa razem	165 722	162 661	39 609	38 067
XXV. Zobowiązania razem	74 590	69 343	17 828	16 228
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	23 818	69 071	5 693	16 165
XXVII. Kapitał własny	91 132	93 318	21 782	21 839
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	12 110	11 858
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 050	10 060	10 050	10 060
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,21	0,00	-0,05	0,00
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 045	10 056	10 045	10 056
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,07	9,28	2,17	2,17
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 081	883	1 931	204
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-687	1 259	-164	291
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	999	-3 314	239	-767
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	8 393	-1 172	2 006	-271
(*) z uwzględnieniem akcji skupionych w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2025 oraz na koniec 1 kwartału 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1848 i 4,3211 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 31 marca 2025 i 31 grudnia 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1839 i 4,2730 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q1_2025_03_31	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_2025_Q1.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2025

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2025-05-30	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2025-05-30	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2025-05-30	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2025-05-30	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2025 r. – 31.03.2025 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 2025 roku do 31 marca 2025 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025		01.01.2024 - 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	5 671	1 355	2 387	552
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 682	880	-721	-167
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 920	698	-2 710	-627
Zysk (strata) brutto	1 859	444	-4 363	-1 010
Zysk (strata) netto	1 158	277	-4 830	-1 118
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. (*)	10 050	10 050	10 060	10 060
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,12	0,03	-0,48	-0,11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 192	1 241	-2 062	-477
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-347	-83	-525	-121
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 369	1 044	-2 741	-634
Przepływy pieniężne netto razem	9 214	2 202	-5 323	-1 232

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.03.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	258 003	61 666	245 716	57 504
Zobowiązania razem	93 428	22 330	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	38 249	9 142	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	164 574	39 335	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	12 110	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 045	10 045	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,38	3,92	16,26	3,80

(*) 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. 01.01.2025 – 31.03.2025: **4,1848 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 31.03.2024: **4,3211 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2025 r.: **4,1839 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2024 r.: **4,2730 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	
	- Działalność holdingów finansowych
	- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
	- Pozostała finansowa działalność usługowa
	- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 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 31.03.2025 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 31 marca 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2025	31.12.2024
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,02%	29,02%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności (*)	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2025 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 30.05.2025 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)	4 542	44,83%	4 542	44,83%

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 30 maja 2025 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**5 671**	**2 387**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	5 671	2 387
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-3 741**	**-1 588**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-3 741	-1 588
Wynik brutto na sprzedaży	**1 930**	**799**
Koszty sprzedaży	-27	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 653	-2 673
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 682	-721
Pozostałe przychody operacyjne	2	8
Pozostałe koszty operacyjne	-14	-123
Wynik na działalności operacyjnej	***2 920***	***-2 710***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 390	814
Przychody finansowe	334	6
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-245	-4
Koszty finansowe	-2 540	-2 469
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***1 859***	***-4 363***
Podatek dochodowy	-701	-467
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 158***	***-4 830***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***1 158***	***-4 830***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**1 158**	**-4 830**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,12	-0,48
Rozwodniony za okres obrotowy	0,12	-0,48
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,12	-0,48
Rozwodniony za okres obrotowy	0,12	-0,48
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
Zysk (strata) netto	***1 158***	***-4 830***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 158***	***-4 830***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2025-03-31	2024-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**234 664**	**236 787**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 638	473
Wartości niematerialne	107	124
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	167 700	163 832
Pozostałe aktywa finansowe	52 116	61 922
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 577	1 910
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**23 339**	**8 929**
Zapasy	3 804	3 727
Należności handlowe	6 103	1 521
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27	27
Pozostałe należności	1 012	1 113
Pozostałe aktywa finansowe	277	270
Rozliczenia międzyokresowe	982	351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 134	1 920
AKTYWA RAZEM	**258 003**	**245 716**

PASYWA	2025-03-31	2024-12-31
	niebadane	
Kapitały własne	**164 575**	**163 473**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***164 574***	***163 472***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	113 906	112 804
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	1 158	-3 370
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**55 179**	**2 770**
Kredyty i pożyczki	5 252	1 563
Obligacje - długoterminowa część	44 725	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 907	117
Inne zobowiązania długoterminowe	14	14
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 281	1 076
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**35 437**	**76 434**
Kredyty i pożyczki	29 887	33 237
Obligacje - krótkoterminowa część	582	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	819	486
Zobowiązania handlowe	2 690	2 220
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 459	1 704
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 812**	**3 039**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	2 718	2 945
PASYWA RAZEM	**258 003**	**245 716**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2025:

	2025-03-31	2024-12-31
Kapitały własne	164 574	163 472
Zadłużenie finansowe	85 172	74 190
Suma bilansowa	258 003	245 716
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**193%**	**220%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**64%**	**67%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**33%**	**30%**

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
Trzy miesiące zakończone 31.03.2025						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-56	-56		-56
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			1 158	**1 158**		1 158
Kapitał własny na dzień 31.03.2025 r.	**50 668**	**0**	**113 906**	**164 574**	**1**	**164 575**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2024						
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	**50 668**	**0**	**116 191**	**166 859**	**1**	**166 860**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**116 191**	**166 859**	**1**	**166 860**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			0	0		0
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 830	-4 830		-4 830
Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.	**50 668**	**0**	**111 361**	**162 029**	**1**	**162 030**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-3 640	-1 510
Udzielone pożyczki	-50	0
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	10 588	1 000
Przepływy związane z VAT	-172	31
Otrzymane należności	2 472	2 414
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-995	-880
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-2 851	-2 928
Gotówka z działalności operacyjnej	**5 352**	**-1 873**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-160	-189
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**5 192**	**-2 062**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	-45
Wydatki na aktywa finansowe	-347	-480
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-347**	**-525**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	1 000	154
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-56	0
Spłaty kredytów i pożyczek	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-37 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-217	-216
Odsetki	-3 551	-2 679
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-547	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**4 369**	**-2 741**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**9 214**	**-5 328**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	5
E. Przepływy pieniężne netto	**9 214**	**-5 323**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 920**	**6 699**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**11 134**	**1 376**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 770**	**1 568**
Przychody ze sprzedaży usług	1 770	1 568
Koszt własny sprzedaży	-684	-428
Wynik brutto na sprzedaży	**1 086**	**1 140**
Koszty sprzedaży	-27	0
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 445	-1 375
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Wynik na działalności operacyjnej	***-386***	***-235***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 162	583
Przychody finansowe	0	2 000
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-180	-177
Koszty finansowe	-2 151	-1 884
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 555***	***287***
Podatek dochodowy	-575	-277
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 130***	***10***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-2 130***	***10***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,21	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,21	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,21	0,00
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,21	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
	niebadany	niebadany
Zysk (strata) netto	***-2 130***	***10***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 130***	***10***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	2025-03-31	2024-12-31
	niebadane	
Aktywa trwałe	**151 867**	**159 137**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 701	503
Wartości niematerialne	344	345
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 838	103 338
Pozostałe aktywa finansowe	44 802	54 287
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	482
Aktywa obrotowe	**13 855**	**3 524**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 324	1 119
Pozostałe należności	729	706
Pozostałe aktywa finansowe	260	253
Rozliczenia międzyokresowe	1 133	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 409	1 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**165 722**	**162 661**

PASYWA	2025-03-31	2024-12-31
	niebadane	
Kapitał własny	**91 132**	**93 318**
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-412	-356
Pozostałe kapitały zapasowe	37 765	37 765
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	-579	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 130	-579
Zobowiązanie długoterminowe	**50 772**	**272**
Kredyty i pożyczki	3 666	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 725	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 289	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	92	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**23 818**	**69 071**
Kredyty i pożyczki	20 496	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	582	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	450	454
Zobowiązania handlowe	858	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 224	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	94	94
Pozostałe rezerwy	114	142
PASYWA RAZEM	**165 722**	**162 661**

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
Trzy miesiące zakończone 31.03.2025							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-56			-56
Podział zysku netto					-579	579	0
Suma dochodów całkowitych						-2 130	-2 130
Kapitał własny na dzień 31.03.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 408**	**-579**	**-2 130**	**91 132**
Trzy miesiące zakończone 31.03.2024							
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**0**	**-9 115**	**93 914**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**0**	**-9 115**	**93 914**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0			0
Podział zysku netto					-9 115	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						10	10
Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**-9 115**	**10**	**93 924**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2024
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-495	-395
Otrzymane należności	923	1 662
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	0	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	9 988	1 000
Rozrachunki z tyt. VAT	-224	-113
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-430	-124
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-348	-304
Pozostałe przepływy	-1 333	-843
Gotówka z działalności operacyjnej	**8 081**	**883**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**8 081**	**883**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**2 000**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 000
Wydatki	**687**	**741**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	45
Wydatki na aktywa finansowe	687	696
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-687**	**1 259**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**45 740**	**0**
Kredyty i pożyczki	1 000	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**44 741**	**3 314**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	56	0
Spłaty kredytów i pożyczek	3 354	500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 000	0
Płatności z tyt. leasingu	111	110
Odsetki	3 853	2 704
Inne wydatki finansowe	367	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**999**	**-3 314**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**8 393**	**-1 172**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**8 393**	**-1 172**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 016**	**1 631**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**9 409**	**459**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 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 2024, opublikowanym 29 kwietnia 2025 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 2024 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2025 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 2025 lub później:

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

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania przez kraje należące do Unii Europejskiej.

- 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

  Grupa jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdania finansowe, zarówno w odniesieniu do Grupy jak i Jednostki Dominującej.

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

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

  Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:
  - dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
  - dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

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

  Grupa nadal szacuje wpływ powyższych zmian na jej sprawozdanie finansowe.

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

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

  Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7

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

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

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

  Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

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 2025 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 2024 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 31 marca 2025 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 31 marca 2025. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2025 - 31.03.2025 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025	**0**	**5 653**	**721**	**263**	**1 322**	**0**	**7 959**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***4 351***	***0***	***0***	***0***	***0***	***4 351***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- zawartych umów leasingu	0	4 351	0	0	0	0	4 351
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- oddania do użytkowania						0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2025	**0**	**10 004**	**721**	**263**	**1 322**	**0**	**12 310**
Umorzenie na dzień 01.01.2025	**0**	**5 197**	**704**	**263**	**1 322**	**0**	**7 486**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***181***	***5***	***0***	***0***	***0***	***186***
- amortyzacji		181	5	0	0		186
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.03.2025	**0**	**5 378**	**709**	**263**	**1 322**	**0**	**7 672**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025	**0**	**4 626**	**12**	**0**	**0**	**0**	**4 638**

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

v

Wykazane powyżej zwiększenia z tytułu umów leasingowych dotyczą zwartych lub przedłużonych umów najmu powierzchni biurowej zajmowanej przez Jednostkę Dominującą i niektóre ze spółek należących do Grupy Kapitałowej i konsolidowanych metodą pełną.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych
Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2025 – 31.03.2025 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025		**55**	**0**	**1 855**	**1 910**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2025	**0**	**55**	**0**	**1 855**	**1 910**
Umorzenie na dzień 01.01.2025		**15**	**0**	**1 771**	**1 786**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***17***	***17***
- amortyzacji		0	0	17	17
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 31.03.2025	**0**	**15**	**0**	**1 788**	**1 803**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025	**0**	**40**	**0**	**67**	**107**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2025 – 31.03.2025 r

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**15 631**	**15 407**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**15 631**	**15 631**
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

Na dzień 31 marca 2025 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2024	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	90 481	3 947	0	94 428
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	-161	-161
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,02% (*)	72 136	-306	0	71 830
PW Sp. z o.o.	45,00%	251	31	0	282
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	964	10	347	1 321
Razem	n/d	**163 832**	**3 682**	**186**	**167 700**

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower" (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „**PWRT**"*)* na dzień 31 marca 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy tj. 29,02 %, zaś Emitent posiadał go na 31 marca 2025 r. pośrednio poprzez: **(i)** spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt*

Developerski 7 S.K.A. („**PD7**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 6,30 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 50,60 % (na PD7 przypada z tego 44,99 %, gdyż taki udział w PW SPJ posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w PWRT, poprzez PD7, jak i poprzez PW SPJ wynosił na koniec marca 2025 - 29,02 %

.

Emitent zwraca uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i PW SPJ, przewiduje, iż docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2024 i 31.03.2025 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 6,3 % na dzień bilansowy 31.12.2024 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 29,02% wykazywanego na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 31 marca 2025 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 Grupy Kapitałowej

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2025-03-31	2024-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	52 078	61 884
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	38	38
Razem	**52 116**	**61 922**

Inwestycje krótkoterminowe	2025-03-31	2024-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	277	270
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**277**	**270**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	2025-03-31	2024-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	53 165	62 831
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	810	677
Suma netto udzielonych pożyczek	**52 355**	**62 154**
- długoterminowe	52 078	61 884
- krótkoterminowe	277	270

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	260	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	50	50	15,75%	15,42%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 541	24 507	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	17 313	20 295	16,00%	14,03%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 400	7 226	16,00%	13,22%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.03.2025		**52 355**				

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	253	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 980	24 869	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301	29 418	16,00%	14,28%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 597	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2024		**62 154**				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	2025-03-31	2024-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	44 802	54 287
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**44 802**	**54 287**

Inwestycje krótkoterminowe	2025-03-31	2024-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	260	253
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**260**	**253**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	2025-03-31	2024-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	110 875	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 813	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	**45 062**	**54 540**
- długoterminowe	44 802	54 287
- krótkoterminowe	260	253

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2025 r.	265	65 415	**65 680**
Zwiększenia, w tym:	***133***	***0***	***133***
Korekta wartości naliczonych odsetek	0	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***0***
- rozwiązanie odpisów w korespondencji z przychodami finansowymi	0	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 31.03.2025 r.	**398**	**65 415**	**65 813**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	260	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 541	24 507	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	17 313	20 295	16,00%	14,03%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 31.03.2025		**45 062**				

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	253	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 980	24 869	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	27 301	29 418	16,00%	14,28%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 31.12.2024		**54 540**				

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	3 962	3 885
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 962**	**3 885**
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
Zapasy netto	**3 804**	**3 727**

Wykazane na dzień 31 marca 2025 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Należności krótkoterminowe	**6 103**	**1 521**
- od jednostek powiązanych	4 476	1 036
- od pozostałych jednostek	1 627	485
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	337	225
Należności krótkoterminowe brutto	**6 440**	**1 746**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	
Zwiększenia, w tym:	***113***
- rozpoznanie strat kredytowych	47
- reklasyfikacja	66
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2025 r.	**113**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	**225**
Zwiększenia, w tym:	***65***
- rozpoznanie strat kredytowych	65
Zmniejszenia w tym:	***66***
- reklasyfikacja	66
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2025 r.	**224**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2025 r.	**337**

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**4 542**	3 553	952	37	0	0	0
odpisy aktualizujące	**113**	113	0	0	0	0	0
należności netto	**4 429**	**3 440**	**952**	**37**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 898**	1 726	0	0	72	0	100
odpisy aktualizujące	**224**	100	0	0	43	0	81
należności netto	**1 674**	**1 626**	**0**	**0**	**29**	**0**	**19**
Ogółem							
należności brutto	**6 440**	5 279	952	37	72	0	100
odpisy aktualizujące	**337**	213	0	0	43	0	81
należności netto	**6 103**	**5 066**	**952**	**37**	**29**	**0**	**19**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na straty kredytowe została zwiększona zarówno w odniesieniu do należności od stron niepowiązanych jak i powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności) nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych.

W ramach analizy uwzględniono również fakt, że znacząca kwotowo część należności wynikających z usług wykonanych przez Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 7 SKA zostanie potrącona z wkładem, jaki ta spółka będzie wnosić do PW Sp z o.o. RT SpJ, realizującej projekt Roma Tower.

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 695**	1645	45	3	0	0	2
odpisy aktualizujące	**113**	108	2	1	0	0	2
należności netto	**1 582**	**1 537**	**43**	**2**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**742**	742	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**742**	**742**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 437**	2 387	45	3	0	0	2
odpisy aktualizujące	**113**	108	2	1	0	0	2
należności netto	**2 324**	**2 279**	**43**	**2**	**0**	**0**	**0**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 47 tys. na szacowane straty kredytowe dotyczące należności od jednostek powiązanych oraz dokonano reklasyfikacji wcześniej utworzonego odpisu w wysokości 66 tys. zł

W odniesieniu do należności od jednostek niepowiązanych na podstawie szczegółowej analizy sytuacji finansowej głównego odbiorcy 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.	2025-03-31
Wartość brutto na początek okresu:	8 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	**8 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	8 752
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	0
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	**8 752**
Wartość netto na koniec okresu	**0**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2024-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2025-03-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	0	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 788	1 344	-2 564	568
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 137	385	-978	544
Pozostałe rezerwy	1 036	87	-30	1 093
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 055**	**1 816**	**-3 572**	**8 299**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 910**	**345**	**-679**	**1 577**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2024-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2025-03-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 660	1 083	0	6 743
Suma dodatnich różnic przejściowych	**5 660**	**1 083**	**0**	**6 743**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 075**	**206**	**0**	**1 281**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 577	1 910
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 281	1 076
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**296**	**834**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	2025-03-31	2024-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	94	94
Razem, w tym:	**94**	**94**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	94	94

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2025				**94**
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 31.03.2025, w tym:	**0**	**0**	**0**	**94**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				94

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	2025-03-31	2024-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	2 718	2 945
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**2 718**	**2 945**
- długoterminowe	2 718	2 945
- krótkoterminowe	0	0

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2025	**2 945**	**0**	**0**	**2 945**
Utworzone rezerwy	**0**	**0**	**0**	**0**
Wykorzystane	227	0	0	227
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 31.03.2025, w tym:	**2 718**	**0**	**0**	**2 718**
- długoterminowe	2 718	0	0	2 718
- krótkoterminowe	0	0	0	0

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne i zwroty dotyczy spółki Złota 44. W trakcie prezentowanego okresu nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność zmiany wysokości utworzonej rezerwy.

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 31.03.2025		**Roma Tower**	**Centrum Praskie Koneser**	**PD7**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	1 702	833	0	0	2 535
	Sprzedaż między segmentami	0	0	2 843	1 509	937	34	-2 187	3 136
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-275	3 947	0	0	0	10	0	3 682
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	527	0	1 162	232	-197	1 724
Zysk/ (strata) segmentu				**-665**	**399**	**-2 130**	**-320**	**3 874**	**1 158**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**39 234**	**4 889**	**165 722**	**91 774**	**-43 616**	**258 003**
Aktywa segmentu				39 234	4 889	165 722	91 774	-43 616	258 003
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**19 398**	**1 357**	**74 590**	**95 719**	**-97 635**	**93 429**
Zobowiązania segmentu		0	0	19 398	1 357	74 590	95 719	-97 635	93 429
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

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

Rodzaj emisji/seria	2025-03-31	2024-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	45 307	38 787
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 307**	**38 787**
- długoterminowe	44 725	0
- krótkoterminowe	582	38 787

Wyszczególnienie	2025-03-31
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	**38 787**
Emisja obligacji	44 740
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	777
Wykup obligacji, splata odsetek	-39 564
Naliczenie odsetek na koniec okresu	567
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 307**
- długoterminowe	44 725
- krótkoterminowe	582

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2025 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.	44 740	2025-02-24	2027-02-24	WIBOR 6M+7,75%	14,03%	45 307
					Razem	45 307

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2025

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	35 139	34 800
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	19 546	19 380
- od podmiotów niepowiązanych	15 593	15 420
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**35 139**	**34 800**
- długoterminowe	5 252	1 563
- krótkoterminowe	29 887	33 237

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.	9 514	9 749	9,58%	2025-06-30	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	34	34	0,00%	2025-04-13	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	536	3,13%	2030-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 050	WIBOR 3M + 2.4%	2030-03-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	15 941	17 960	12,60% (*)	2026-01-31 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	2 000	2 144	11,47%	2025-04-14	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
	3 500	3 666		2026-06-01	
RAZEM	**32 443**	**35 139**			

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2025

Wyszczególnienie	2025-03-31	2024-12-31
Pożyczki	24 162	27 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	8 603	12 164
- od podmiotów niepowiązanych	15 559	15 352
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**24 162**	**27 516**
- długoterminowe	3 666	155
- krótkoterminowe	20 496	27 361

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.	9 514	9 749	9,58%	2025-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 214	n/d	(*)	brak
Willet Sp z o.o.	2 000	2 144	11,47%	2025-04-14	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
	3 500	3 666		2026-06-01	
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 900	5 347	9,00%	2025-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 674	1 889	12,94%	2025-12-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	145	153	9,73%	2026-03-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	**18 733**	**24 162**			

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

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 050 199**	**10 059 691**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 050 199**	**10 059 691**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 158	-4 830
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,12	-0,48
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,12	-0,48
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:

	2025-03-31	2024-12-31
Stan na początek okresu:	**356**	**339**
- zakupione w ciągu okresu	56	17
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**412**	**356**

XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	157	163	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	4	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	480	495	0	0	0	0	1 156	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	93	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	3	0	0	0	0	2	3	0	0	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	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	90	75	0	0	0	0	117	142	80	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	90	135	0	0	0	0	147	74	111	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	2 573	900	0	0	0	0	3 052	113	784	0	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	0	0	0	17960 (*)	17817 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025

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 31 marca 2025 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	222.546,66 zł (180.932,24 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	124.287,33zł (101.046,60 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	58.310,13 zł (47.406,60 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	21.079,98 zł (17.138,20 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	19.680,00 zł (16.000,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	3.542,40 zł (2.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	11.070,00 zł (9.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	33.658,22 zł (27.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	19.882,22 zł (16.164,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	4.772,40 zł (3.880,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	131.610,00 zł (107.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	128.387,40 zł (104.380,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	154.835,11 zł (125.882,20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	55.350,00 zł (45.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	3.075,00 zł (2.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	23.370,00 zł (19.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	13.139,11 zł (10.682,20 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	7.380,00 zł. (6.000,00 zł. netto)

.

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	26	26	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	239
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	378	378	180	180	0	0	451	227	3	0	221	221
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	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	31	31	0	0	0	0	38	38	25	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	4	4	2	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	4	4	4	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	2	2	0	0	0	0	0	2	0	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	5	8	0	0	0	0	4	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-03-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**	**2025-03-31**	**2024-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	157	163	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	4	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	480	495	0	0	0	0	1 156	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	93	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	3	0	0	0	0	2	3	0	0	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	0	0	0	0	0

(*) 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: 64.997,34 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XV. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	5 671	2 387
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*2 268*	*893*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**5 671**	**2 387**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	168
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Stan na koniec okresu	**0**	**168**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 390	814
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	332	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	2	6
Razem	**1 724**	**820**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i obligacji	2280	2 118
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	245	164
Odsetki od leasingu	15	14
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	245	177
Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	
Pozostałe	**2 785**	**2 473**

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	1 330	1 246
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	307	200
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	133	122
SUMA przychodów z umów z klientami	**1 770**	**1 568**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 162	583
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	2 000
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	**1 162**	**2 583**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Koszty z tytułu odsetek	1 900	1 741
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	245	134
Odsetki od leasingu finansowego	6	9
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	180	177
Razem	**2 331**	**2 061**

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**52 116**	**61 922**	**52 116**	**61 922**	
- pożyczki udzielone	52 078	61 884	52 078	61 884	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	38	38	38	38	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**277**	**270**	**277**	**270**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	277	270	277	270	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**11 134**	**1 920**	**11 134**	**1 920**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**85 172**	**74 190**	**85 172**	**74 190**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	5 252	1 563	5 252	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	29 887	33 237	29 887	33 237	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 725	0	44 725	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	582	38 787	582	38 787	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 726	603	4 726	603	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**14**	**14**	**14**	**14**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	14	14	14	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**4 149**	**3 924**	**4 149**	**3 924**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2025.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2025 r.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 wystąpiły 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 2024 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2025 nie uległo zmianie.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 29 maja 2025 roku spółka zależna od Emitenta (Jednostki Dominującej) zawarła Zaktualizowaną Umowę Inwestycyjną w projekcie Roma Tower, która uporządkowała kwestie wzajemnych relacji pomiędzy Grupą Kapitałową a stroną kościelną (reprezentowaną przez Fundację Pro Bonum). Zaktualizowana Umowa Inwestycyjna nie wprowadza znaczących zmian w tych relacjach, które mogłyby mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta, niemniej zdarzenie to -w ocenie Emitenta - warte jest odnotowania z uwagi na kompleksowość zawartej umowy, a także mając na uwadze, że umowa ta zastępuje w całości dotychczasową Umowę Inwestycyjną z 2011 roku

Poza powyżej opisanym, po dniu bilansowym, aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, a które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Jednostki Dominującej lub Grupy Kapitalowej.

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 120, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 5 października 2020 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2020 r. poz. 2000),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:

- na dzień 31 marca 2025 roku: 4,1839 PLN/Euro
- na dzień 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/Euro

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:

- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku: 4,1848 PLN/Euro
- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku: 4,3211 PN/Euro

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 marca 2025 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)
Złota 44 sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna *(dawniej: PW sp. z o.o. sp.k.)* [2 3 4]	POLSKA	44,99 %

Dolne Miasto Sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp.j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	29,02 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %

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

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

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

Skup akcji własnych Emitenta

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

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

Emitent w ramach nowego Programu nabył do dnia publikacji niniejszego sprawozdania łącznie 14.637 akcji własnych stanowiących 0,14% kapitału zakładowego i uprawniających do 14.637 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

W okresie I kwartału 2025 roku Emitent nie zidentyfikował czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym okresie.

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

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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	31.03.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	258 003	61 666	245 716	57 504
Zobowiązania razem	93 428	22 330	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	38 249	9 142	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	164 574	39 335	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	12 110	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 045	10 045	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	16,38	3,92	16,26	3,80

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

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.03.2025		01.01.2024 - 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	5 671	1 355	2 387	552
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 682	880	-721	-167
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 920	698	-2 710	-627
Zysk (strata) brutto	1 859	444	-4 363	-1 010
Zysk (strata) netto	1 158	277	-4 830	-1 118
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. (*)	10 050	10 050	10 060	10 060
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,12	0,03	-0,48	-0,11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 192	1 241	-2 062	-477
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-347	-83	-525	-121
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 369	1 044	-2 741	-634
Przepływy pieniężne netto razem	9 214	2 202	-5 323	-1 232

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 26.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 22 (udzielone pożyczki) i 26-27 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

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

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28.

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

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

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W I kwartale 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 38.

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

W dniu 24 lutego 2025 roku Emitent dokonał emisji oraz przydziału 44.740 nowych obligacji oznaczonych serią BBI0227 o łącznej wartości nominalnej 44.740.000,00 PLN. Wielkość emisji: 44.740 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0227. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej. Termin wykupu obligacji przypada na 24 lutego 2027 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do spłaty całości dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0225. Ponadto mają także posłużyć pokryciu kosztów realizacji projektów inwestycyjnych i działalności Grupy Emitenta;

W dniu 24 lutego 2025 roku Emitent dokonał wykupu 37.000 sztuk jednorocznych obligacji oznaczonych jako seria BBI0225. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału tych obligacji wyniosła 37.000.000,00. Ponadto w dniu 24 lutego 2025 r wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 24 lutego 2025 roku.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie, stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji. Z chwilą wykupu Obligacje uległy umorzeniu z mocy prawa (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach).

W dniu 10 kwietnia 2025 r. obligacje serii BBI0227 oznaczone kodem KDPW „PLO022900065" zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

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

W I kwartale 2025 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

W dniu 14 lutego 2025 roku Emitent opublikował prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta (jak również Grupy Kapitałowej emitenta) na dzień 31 grudnia 2025 roku, a także na dzień 24 lutego 2026 roku. Prognozy te zostały opublikowane z uwagi na wymagania związane z emisją przez Emitenta obligacji serii BBI0227 (obowiązek przewidziany w art. 35 ustawy o obligacjach). Publikacja prognoz nastąpiła w raporcie bieżącym nr 13/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku. Do tych prognoz Emitent odniesie się w raporcie rocznym za rok 2025. Natomiast, biorąc pod uwagę wyniki zaprezentowane w raporcie kwartalnym (na 31 marca 2025 r.) o oceniając opublikowane prognozy w ich świetle, Zarząd nie dostrzega konieczności aktualizacji (zmiany) opublikowanych w dniu 14 lutego 2025 roku prognoz kształtowania się zobowiązań finansowych.

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2025 r. (30 maja 2025r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 542 362**	**44,83%**	**44,83%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 350 999*	*13,33*	*13,33*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 303 489*	*12,86*	*12,86*
Piotr Litwiński	*526 864*	*5,20*	*5,20*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2024 (29 kwietnia 2025 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 542 362**	**44,83%**	**44,83%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 350 999*	*13,33*	*13,33*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 303 489*	*12,86*	*12,86*
Piotr Litwiński	*526 864*	*5,20*	*5,20*

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2025 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2024, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 30.05.2025 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.04.2025 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.361.010 (13,43%)	1.361.010 (13,43%)
Piotr Litwiński	526.864 (5,20%)	526.864 (5,20%)
Rafał Szczepański	1.350.999 (13,33%)	1.350.999 (13,33%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.303.489 (12,86%)	1.303.489 (12,86%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Robert Jakoniuk	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2025 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

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

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 35 do 37.

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

W I kwartale 2025 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

W okresie sprawozdawczym Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji.

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

W ocenie Emitenta w okresie I kwartału 2025 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower", w szczególności uzyskiwanie przychodów Grupy Kapitałowej z usług świadczonych na rzecz przedmiotowego projektu i zwiększanie bezpośredniego udziału spółki zależnej Emitenta w spółce celowej PW Sp z o.o. RT SpJ.

b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie, pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser" – stabilizacja i optymalizacja przychodów i generowanie bieżących przychodów przez ten projekt,

c) awansowanie projektu Rybaki Łańsk w zakresie działań prawno – administracyjnych i projektowych

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowanych przez Grupę Kapitałową – w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. i pozyskiwanie przez nią nowych kontraktów,

e) poszukiwanie i pozyskiwanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy Kapitałowej i przy minimalizacji wykorzystania kapitału własnego.

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

W dniu 29 maja 2025 roku spółka zależna od Emitenta zawarła Zaktualizowaną Umowę Inwestycyjną w projekcie Roma Tower, która uporządkowała kwestie wzajemnych relacji pomiędzy grupą kapitałową Emitenta a stroną kościelną (reprezentowaną przez Fundację Pro Bonum) - por. raport bieżący nr 31/2025 z dnia 29 maja 2025 roku. Zaktualizowana Umowa Inwestycyjna nie wprowadza znaczących zmian w tych relacjach, które mogłyby mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta, niemniej zdarzenie to -w ocenie Emitenta - warte jest odnotowania z uwagi na kompleksowość zawartej umowy, a także mając na uwadze, że umowa ta zastępuje w całości dotychczasową Umowę Inwestycyjną z 2011 roku

Poza powyżej opisanym, po dniu bilansowym, aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, a które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Warszawa, 30 maja 2025 roku

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