☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2025

(rok)

zgodnie z § 61 ust. 2 i § 63 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych

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

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2025 obejmujące okres od 2025-01-01 do 2025-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie PLN

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie PLN

data przekazania: 2025-09-29

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)

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

02-566 (kod pocztowy)

Warszawa (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A (ulica)

2 (numer)

22 204 00 40 (telefon)

22 204 00 41 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2025	półrocze / 2024	półrocze / 2025	półrocze / 2024
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	13 732	7 086	3 253	1 644
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3	-673	1	-156
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	127	-3 898	30	-904
IV. Zysk (strata) brutto	-2 564	-6 882	-607	-1 596
V. Zysk (strata) netto	-3 294	-7 609	-780	-1 765
VI. Aktywa razem	260 142	245 716	61 327	57 504
VII. Zobowiązania razem	100 040	82 243	23 584	19 247
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	48 546	79 473	11 444	18 599
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 101	163 472	37 743	38 257
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 945	11 858
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. (*)	10 048	10 060	10 048	10 060
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,33	-0,76	-0,08	-0,18
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 041	10 056	10 041	10 056
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,95	16,26	3,76	3,80
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 456	-1 874	3 425	-435
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-604	-816	-143	-189
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 405	-1 184	1 754	-275
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	21 166	-3 883	5 015	-901
Wybrane dane dotyczące jednostkowe sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	3 532	3 016	837	700
XX. Koszt własny sprzedaży	-1 313	-927	-311	-215
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-647	-538	-153	-125
XXII. Zysk (strata) brutto	-2 811	78	-666	18
XXIII. Zysk (strata) netto	-3 259	-272	-772	-63
XXIV. Aktywa razem	162 489	162 661	38 306	38 067
XXV. Zobowiązania razem	72 507	69 343	17 093	16 228
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	25 620	69 071	6 040	16 165

XXVII. Kapitał własny	89 982	93 318	21 213	21 839
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 945	11 858
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.(*)	10 048	10 060	10 048	10 060
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,32	-0,03	-0,08	-0,01
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 041	10 056	10 041	10 056
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	8,96	9,28	2,11	2,17
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 112	1 381	4 291	320
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 107	552	-262	128
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 181	-3 285	-754	-762
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	13 824	-1 352	3 275	-314
(*) ilość akcji pomniejszona o akcje skupione do dnia 30.06.2025 w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2025 oraz na koniec 1 półrocza 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2208 i 4,3109 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2025 i 31 grudnia 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2419 i 4,2730 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansow

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego 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 półrocza bieżącego roku obrotowego i na 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_H1_2025_06_30	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_H1_2025.pdf	Sprawozdanie z dzialalności za 1 półrocze 2025 roku
Oswiadczenie_zarzad_bbidevelopment_2025_09_29.pdf	Oświadcenie Zarządu BBi Development S.A.
2410_BBI_2025_PSSF_MSSF_skrocone_EMITENT_PL_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
2410_BBI_2025_PSF_MSSF_skrocone_EMITENT_PL_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2025-09-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2025-09-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2025-09-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2025-09-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development Spółka akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Ewa Wróbel

Signed by /
Podpisano przez:
Ewa Wróbel
Date / Data:
2025-09-29 13:21

Biegła Rewident nr 13408
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2025 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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. 2025, poz. 755) 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 6 czerwca 2025 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. 2025, poz. 755). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 732	3 253	7 086	1 644
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3	1	-673	-156
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	127	30	-3 898	-904
Zysk (strata) brutto	-2 564	-607	-6 882	-1 596
Zysk (strata) netto	-3 294	-780	-7 609	-1 765
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk. (*)	10 048	10 048	10 060	10 060
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,33	-0,08	-0,76	-0,18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 774	3 500	-1 685	-391
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-604	-143	-816	-189
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 405	1 754	-1 184	-275
Przepływy pieniężne netto razem	21 166	5 015	-3 883	-901

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	260 142	61 327	245 716	57 504
Zobowiązania razem	100 040	23 584	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	48 546	11 444	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 101	37 743	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	11 945	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 041	10 041	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,95	3,76	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 – 30.06.2025: **4,2208 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 30.06.2024: **4,3109 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2025 r. **4,2419 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30.06.2025 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 30 czerwca 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 zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2025	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 %)	
		30.06.2025	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	30,71%	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 30 czerwca 2025 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 29.09.2025 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)	4 555	44,95%	4 555	44,95%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Przychody operacyjne, w tym:	**13 732**	**7 086**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	13 732	7 086
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-8 074**	**-5 053**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-8 074	-5 053
Wynik brutto na sprzedaży	**5 658**	**2 033**
Koszty sprzedaży	-64	-17
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-5 428	-5 244
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3	-673
Pozostałe przychody operacyjne	12	104
Pozostałe koszty operacyjne	-54	-101
Wynik na działalności operacyjnej	***127***	***-3 898***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 167	1 625
Przychody finansowe	203	4
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-47	-9
Koszty finansowe	-5 014	-4 604
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 564***	***-6 882***
Podatek dochodowy	-730	-727
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 294***	***-7 609***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-3 294***	***-7 609***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-3 294**	**-7 609**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,33	-0,76
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,33	-0,76
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,33	-0,76
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,33	-0,76
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Zysk (strata) netto	***-3 294***	***-7 609***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 294***	***-7 609***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	**227 763**	**236 787**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 504	473
Wartości niematerialne	90	124
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	169 985	163 832
Pozostałe aktywa finansowe	42 791	61 922
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 867	1 910
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**32 379**	**8 929**
Zapasy	2 872	3 727
Należności handlowe	3 240	1 521
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27	27
Pozostałe należności	930	1 113
Pozostałe aktywa finansowe	1 339	270
Rozliczenia międzyokresowe	885	351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 086	1 920
AKTYWA RAZEM	**260 142**	**245 716**

PASYWA	30.06.2025	31.12.2024
Kapitały własne	**160 102**	**163 473**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***160 101***	***163 472***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	109 433	112 804
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-3 294	-3 370
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**51 494**	**2 770**
Kredyty i pożyczki	1 609	1 563
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 599	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 833	117
Inne zobowiązania długoterminowe	14	14
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 439	1 076
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**45 816**	**76 434**
Kredyty i pożyczki	38 507	33 237
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	2 096	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	760	486
Zobowiązania handlowe	2 935	2 220
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	2	0
Pozostałe zobowiązania	1 516	1 704
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 730**	**3 039**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	2 673	2 945
PASYWA RAZEM	**260 142**	**245 716**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2025:

	30.06.2025	31.12.2024
Kapitały własne	160 101	163 472
Zadłużenie finansowe	91 404	74 190
Suma bilansowa	260 142	245 716
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**175%**	**220%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**62%**	**67%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**35%**	**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
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2025						
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			-77	-77		-77
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-3 294	**-3 294**		-3 294
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	**50 668**	**0**	**109 433**	**160 101**	**1**	**160 102**
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2024						
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			-1	-1		-1
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-7 609	-7 609		-7 609
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	**50 668**	**0**	**108 581**	**159 249**	**1**	**159 250**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-6 413	-5 662
Udzielone pożyczki	-1 050	-53
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	21 106	1 000
Przepływy związane z VAT	-608	51
Otrzymane należności	9 642	9 452
Zwrot kaucji i wadiów	-347	0
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 977	-1 813
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-5 579	-4 660
Gotówka z działalności operacyjnej	**14 774**	**-1 685**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-318	-189
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**14 456**	**-1 874**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-62	-68
Wydatki na aktywa finansowe	-542	-748
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-604**	**-816**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	8 091	3 481
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-77	-1
Spłaty kredytów i pożyczek	-3 259	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-37 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-410	-375
Odsetki	-3 899	-4 289
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-781	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**7 405**	**-1 184**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**21 257**	**-3 874**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-91	-9
E. Przepływy pieniężne netto	**21 166**	**-3 883**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 920**	**6 699**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**23 086**	**2 816**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Przychody operacyjne, w tym:	**3 532**	**3 016**
Przychody ze sprzedaży usług	3 532	3 016
Koszt własny sprzedaży	-1 313	-927
Wynik brutto na sprzedaży	**2 219**	**2 089**
Koszty sprzedaży	-64	-17
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 795	-2 650
Pozostałe przychody operacyjne	0	40
Pozostałe koszty operacyjne	-7	0
Wynik na działalności operacyjnej	***-647***	***-538***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 688	1 150
Przychody finansowe	47	2 000
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	1 284
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-47	0
Koszty finansowe	-3 852	-3 818
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 811***	***78***
Podatek dochodowy	-448	-350
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 259***	***-272***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 259***	***-272***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,32	-0,03
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 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Zysk (strata) netto	***-3 259***	***-272***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 259***	***-272***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	**142 859**	**159 137**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 670	503
Wartości niematerialne	342	345
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	103 838	103 338
Pozostałe aktywa finansowe	35 792	54 287
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35	482
Aktywa obrotowe	**19 630**	**3 524**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 367	1 119
Pozostałe należności	1 021	706
Pozostałe aktywa finansowe	357	253
Rozliczenia międzyokresowe	1 045	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 840	1 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**162 489**	**162 661**

PASYWA	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny	**89 982**	**93 318**
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-433	-356
Pozostałe kapitały zapasowe	37 186	37 765
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 259	-579
Zobowiązanie długoterminowe	**46 887**	**272**
Kredyty i pożyczki	0	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 599	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 288	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**25 620**	**69 071**
Kredyty i pożyczki	21 137	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	2 096	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	380	454
Zobowiązania handlowe	606	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 174	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	170	142
PASYWA RAZEM	**162 489**	**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
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2025							
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				-77			-77
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 259	-3 259
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 387**	**0**	**-3 259**	**89 982**
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2024							
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				-1			-1
Podział zysku netto					-9 115	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						-272	-272
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 480**	**-9 115**	**-272**	**93 641**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 005	-762
Otrzymane należności	3 045	4 145
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	47	0
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-88	-53
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	19 988	1 085
Rozrachunki z tyt. VAT	-312	-187
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-363	-352
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-683	-641
Pozostałe przepływy	-2 517	-1 854
Gotówka z działalności operacyjnej	**18 112**	**1 381**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**18 112**	**1 381**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**2 000**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 000
Wydatki	**1 107**	**1 448**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62	45
Wydatki na aktywa finansowe	1 045	1 403
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-1 107**	**552**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**45 740**	**1 734**
Kredyty i pożyczki	1 000	1 734
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**48 921**	**5 019**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	77	1
Spłaty kredytów i pożyczek	6 618	500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 000	0
Płatności z tyt. leasingu	223	162
Odsetki	4 222	4 356
Inne wydatki finansowe	781	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-3 181**	**-3 285**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**13 824**	**-1 352**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**13 824**	**-1 352**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-3	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 016**	**1 631**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**14 840**	**279**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 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 noty nr 7, 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVI) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 - 30.06.2025 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***	***61***	***0***	***0***	***0***	***4 412***
- nabycia środków trwałych	0	0	61	0	0	0	61
- 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 30.06.2025	**0**	**10 004**	**782**	**263**	**1 322**	**0**	**12 371**
Umorzenie na dzień 01.01.2025	**0**	**5 197**	**704**	**263**	**1 322**	**0**	**7 486**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***370***	***11***	***0***	***0***	***0***	***381***
- amortyzacji		370	11	0	0		381
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.06.2025	**0**	**5 567**	**715**	**263**	**1 322**	**0**	**7 867**
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 30.06.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	**0**	**4 437**	**67**	**0**	**0**	**0**	**4 504**

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

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 – 30.06.2025 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 30.06.2025	**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***	***34***	***34***
- amortyzacji		0	0	34	34
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2025	**0**	**15**	**0**	**1 805**	**1 820**
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 30.06.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	**0**	**40**	**0**	**50**	**90**

[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 – 30.06.2025 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	30.06.2025	31.12.2024
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	30.06.2025	31.12.2024
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 30 czerwca 2025 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
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 30.06.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	90 481	567	0	91 048
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	30,71% (*)	72 136	-635	5 608	77 109
PW Sp. z o.o.	45,00%	251	53	0	304
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	964	18	542	1 524
Razem	n/d	**163 832**	**3**	**6 150**	**169 985**

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 30 czerwca 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy tj. 30,71 %, zaś Emitent posiadał go na 30 czerwca 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 8,48 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 49,40 % (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 czerwca 2025 - 30,71 %.

Zgodnie z obowiązującą Umową Inwestycyjną z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2024 i 30.06.2025 r. - będzie on, perspektywie kolejnych kilku kwartałów, spadał stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie 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 8,48 % na dzień bilansowy 30.06.2025 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 30 czerwca 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 pewien negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	42 749	61 884
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	42	38
Razem	**42 791**	**61 922**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	1 339	270
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**1 339**	**270**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	44 500	62 831
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	412	677
Suma netto udzielonych pożyczek	**44 088**	**62 154**
- długoterminowe	42 749	61 884
- krótkoterminowe	1 339	270

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	Dolne Miasto Sp. z o.o.	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2025 r.	265	412	**677**
Zwiększenia, w tym:	***133***	***0***	***133***
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	***398***	***0***	***398***
korekta prezentacji	398	0	398
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.06.2025 r.	**0**	**412**	**412**

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%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	268	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	1 050	1 071	15,75%	15,42%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 825	25 007	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	7 313	10 785	16,00%	13,58%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	4 900	6 957	16,00%	13,03%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2025		**44 088**				

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%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	31.07.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	253	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 825	24 869	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301	29 418	16,00%	14,28%	31.12.2026	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%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2024		**62 154**				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	35 792	54 287
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**35 792**	**54 287**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	357	253
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**357**	**253**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	101 564	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	**36 149**	**54 540**
- długoterminowe	35 792	54 287
- krótkoterminowe	357	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***
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	***398***	***0***	***398***
korekta prezentacji	398	0	398
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.06.2025 r.	**0**	**65 415**	**65 415**

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%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	268	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	88	89	Wibor 6M + marża	13,01%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 825	25 007	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	7 313	10 785	16,00%	13,58%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 30.06.2025		**36 149**				

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%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	253	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 980	24 869	3,125%	3,010%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	27 301	29 418	16,00%	14,28%	31.12.2026	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	30.06.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkcja w toku	3 030	3 885
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 030**	**3 885**
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
Zapasy netto	**2 872**	**3 727**

Wykazane na dzień 30 czerwca 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	30.06.2025	31.12.2024
Należności krótkoterminowe	**3 240**	**1 521**
- od jednostek powiązanych	1 299	1 036
- od pozostałych jednostek	1 941	485
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	269	225
Należności krótkoterminowe brutto	**3 509**	**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 30.06.2025 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:	***134***
- reklasyfikacja	66
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	65
- zakończenie postępowań / spisanie należności	3
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2025 r.	**156**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2025 r.	**269**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na straty kredytowe została zwiększona w odniesieniu do należności od stron powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności).

W przypadku należności od podmiotów niepowiązanych analiza ryzyka kredytowego, w tym historii spłat uzyskanych po dniu bilansowym, pozwoliła na zredukowanie utworzonego w poprzednich okresach odpisu do niższej wartości.

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2025 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	**1 412**	1 222	126	64	0	0	0
odpisy aktualizujące	**113**	113	0	0	0	0	0
należności netto	**1 299**	**1 109**	**126**	**64**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**2 097**	1 437	501	0	0	72	87
odpisy aktualizujące	**156**	68	10	0	0	0	78
należności netto	**1 941**	**1 369**	**491**	**0**	**0**	**72**	**9**
Ogółem							
należności brutto	**3 509**	2 659	627	64	0	72	87
odpisy aktualizujące	**269**	181	10	0	0	0	78
należności netto	**3 240**	**2 478**	**617**	**64**	**0**	**72**	**9**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2025 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	**1 670**	1581	42	16	29	0	2
odpisy aktualizujące	**113**	108	2	1	0	0	2
należności netto	**1 557**	**1 473**	**40**	**15**	**29**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**810**	810	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**810**	**810**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 480**	2 391	42	16	29	0	2
odpisy aktualizujące	**113**	108	2	1	0	0	2
należności netto	**2 367**	**2 283**	**40**	**15**	**29**	**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 głównych odbiorców 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.	30.06.2025
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**

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	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2025
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	-37	57
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 788	2 732	-2 564	1 956
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 137	730	-1 187	680
Pozostałe rezerwy	1 036	187	-93	1 130
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 055**	**3 649**	**-3 881**	**9 823**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 910**	**693**	**-737**	**1 867**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2025
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 660	1 916	0	7 576
Suma dodatnich różnic przejściowych	**5 660**	**1 916**	**0**	**7 576**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 075**	**364**	**0**	**1 439**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 867	1 910
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 439	1 076
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**428**	**834**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	57	94
Razem, w tym:	**57**	**94**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	57	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				37
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2025, w tym:	**0**	**0**	**0**	**57**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				57

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	2 673	2 945
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	**2 673**	**2 945**
- długoterminowe	2 673	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	272	0	0	272
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.06.2025, w tym:	**2 673**	**0**	**0**	**2 673**
- długoterminowe	2 673	0	0	2 673
- krótkoterminowe	0	0	0	0

Wykazana powyżej kwota utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne i zwroty dotyczy w większości 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 30.06.2025		**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	3 451	1 663	0	0	5 114
	Sprzedaż między segmentami	0	0	8 465	5 227	1 870	64	-7 008	8 618
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-582	567	0	0	0	18	0	3
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	679	0	2 114	468	-891	2 370
Zysk/ (strata) segmentu				**-824**	**1 862**	**-3 259**	**-1 342**	**269**	**-3 294**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**47 953**	**7 190**	**162 489**	**90 872**	**-48 362**	**260 142**
Aktywa segmentu				47 953	7 190	162 489	90 872	-48 362	260 142
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**28 275**	**2 194**	**72 507**	**95 323**	**-98 259**	**100 040**
Zobowiązania segmentu		0	0	28 275	2 194	72 507	95 323	-98 259	100 040
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	30.06.2025	31.12.2024
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	46 695	38 787
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**46 695**	**38 787**
- długoterminowe	44 599	0
- krótkoterminowe	2 096	38 787

Wyszczególnienie	30.06.2025
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	1 955
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**46 695**
- długoterminowe	44 599
- krótkoterminowe	2 096

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2025 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%	13,19%	46 695
					Razem	46 695

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2025

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	40 116	34 800
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	27 562	19 380
- od podmiotów niepowiązanych	12 554	15 420
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**40 116**	**34 800**
- długoterminowe	1 609	1 563
- krótkoterminowe	38 507	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.	8 373	8 789	9,57%	31.12.2025	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	540	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 069	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 161	25 953	12,60% (*)	31.01.2026 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 765	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	**36 488**	**40 116**			

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2025

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki	21 137	27 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	8 583	12 164
- od podmiotów niepowiązanych	12 554	15 352
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**21 137**	**27 516**
- długoterminowe	0	155
- krótkoterminowe	21 137	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
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 064	n/d	(*)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	8 373	8 789	9,57%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 900	5 395	8,89%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 697	1 972	12,94%	31.12.2025	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	140	152	9,74%	31.03.2026	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Willet Sp z o.o.	3 500	3 765	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	**12 110**	**21 137**			

(*) 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. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania z tytułu obowiązujących na dzień bilansowy umów leasingowych gdzie Jednostka Dominująca i/lub inne spółki konsolidowane metodą pełną są stroną korzystającą.

Finansujący / Korzystający	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A. i Juvenes Serwis S.A.	umowy z 01.31.2025	2 062	489	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	aneks do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro

Finansujący / Korzystający	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A. i Juvenes Serwis S.A.	2030-01-31	1 924	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 669	brak uregulowań
	Razem	**4 593**	

Wyszczególnienie	30.06.2025		31.12.2024	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	896	760	502	486
W okresie od 1 do 5 lat	3 753	3 255	118	117
Powyżej 5 lat	0	578	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**4 649**	**4 593**	**620**	**603**
Przyszły koszt odsetkowy	653	**x**	17	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**4 593**	**x**	**603**
krótkoterminowe	**x**	760	**x**	486
długoterminowe	**x**	3 833	**x**	117

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Prawa do użytkowania nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 890			1 890
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 547			2 547
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**4 437**	**0**	**0**	**4 437**

XII. 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 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 048 230**	**10 059 607**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 048 230**	**10 059 607**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 294	-7 609
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,33	-0,76
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,33	-0,76
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:

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu:	**356**	**339**
- zakupione w ciągu okresu	77	17
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**433**	**356**

XIII. 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.	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	317	325	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	9	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	859	985	0	0	0	0	976	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	117	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	7	7	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	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	64	0	64	0	0	0
PW Sp. z o.o.	155	447	0	0	0	0	44	142	37	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
PW Sp. z o.o.	165	255	0	0	0	0	92	74	74	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	7 940	3 602	0	0	0	0	113	113	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	n/d	0	0	0	0	25 953 (*)	17 817 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 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	364.811,49 zł (296.594,71 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	248.574,66 zł (202.093,22 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	116.620,26 zł (94.813,22 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	34.762,62 zł (28.262,29 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	36.285,00 zł (29.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	13.382,40 zł (10.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	27.060,00 zł (22.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	63.178,22 zł (51.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	36.443,44 zł (29.628,80 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	6.617,40 zł (5.380,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	255.225,00 zł (207.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	243.564,60 zł (198.020,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	283.985,11 zł (230.882,20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	94.710,00 zł (77.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	15.990,00 zł (13.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	75.746,11 zł (61.582,20 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	41.486,44 zł (33.728,80 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	25.830,00 zł. (21.000,00 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	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
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.	52	52	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	756	755	180	360	0	0	448	227	0	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.	63	62	0	0	0	0	77	38	63	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	8	4	6	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.	4	4	0	0	0	0	0	2	0	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	9	11	0	0	0	0	2	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	317	325	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	9	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	859	985	0	0	0	0	976	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	117	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	7	7	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	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

XIV. 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.

XV. 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.

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	13 732	7 086
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*4 492*	*2 217*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**13 732**	**7 086**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	168
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	-168
Stan na koniec okresu	**0**	**0**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 167	1 625
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	153	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	50	4
Razem	**2 370**	**1 629**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2732	2 620
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	2070	1 515
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	76	50
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	136	271
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	47	9
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek	0	148
Pozostałe	**5 061**	**4 613**

XVII. 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 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 471	2 490
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	692	290
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	369	236
SUMA przychodów z umów z klientami	**3 532**	**3 016**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 688	1 150
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	1 284
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	47	0
Razem	**1 735**	**4 434**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2 732	2 620
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	1 012	932
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	10	17
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	98	102
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	47	147
Razem	**3 899**	**3 818**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**42 791**	**61 922**	**42 791**	**61 922**	
- pożyczki udzielone	42 749	61 884	42 749	61 884	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	38	42	38	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**1 339**	**270**	**1 339**	**270**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	1 339	270	1 339	270	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**23 086**	**1 920**	**23 086**	**1 920**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**91 404**	**74 190**	**91 404**	**74 190**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 609	1 563	1 609	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	38 507	33 237	38 507	33 237	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 599	0	44 599	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 096	38 787	2 096	38 787	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 593	603	4 593	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	**4 451**	**3 924**	**4 451**	**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 30 czerwca 2025.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 czerwca 2025 r.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XX. 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.

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 Kapitałowej.

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2025.09.29 09:50:56 CEST
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2025.09.29 10:06:28 CEST
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2025.09.29 10:07:52 CEST
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2025.09.29 10:09:25 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2025.09.26 16:18:31 CEST
Marcin Rzeszutkowski

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 roku, śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki*. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna.. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Ewa Wróbel

Signed by /
Podpisano przez:
Ewa Wróbel
Date / Data:
2025-09-29 13:21

Biegła Rewident nr 13408
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2025 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2025 roku

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent", „Spółka"), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2025 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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 6 czerwca 2025 r. (t. jedn. Dz. U. 2025, poz. 755).

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego....4

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....7

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.2 Skup akcji własnych 7

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 7

4.2.1 Projekt „Roma Tower”....7

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe. Potencjalny wpływ wojny w Ukrainie. 7

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego....8

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....14

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....14

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....15

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 15

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....15

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 16

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....17

14 Istotni akcjonariusze....17

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....18

16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe....18

17 Transakcje z podmiotami powiązanymi 18

18 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną....18

19 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta 19

20 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2025 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

21 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 19

1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w 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 6 czerwca 2025 r. (t. jedn.: Dz.U. 2025, poz. 755 ze zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2025 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. **4,2419 PLN/Euro**

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku 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 tj. **4,2208 PLN/Euro**

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2025 roku wynosiły 260.142 tys. zł (61.327 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 160.101 tys. zł (37.743 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 127 tys. zł (30 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 3.294 tys. zł (minus 780 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2025 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży usług	5.658	1.341
Koszt odsetek od obligacji	2.732	647
Koszt odsetek od pożyczek	2.070	490

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 30 czerwca 2025 roku wynosiły 23.086 tys. zł (5.442 tys. euro), co stanowiło 8,87% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2025 oraz na dzień 31 grudnia 2024.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	**30.06.2025**	**Udział w aktywach**	**31.12.2024**	**Udział w aktywach**
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,07%	182	0,07%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	169 985	65,34%	163 832	66,68%
Wartość firmy	8 344	3,21%	8 344	3,40%
Pozostałe aktywa trwałe	49 252	18,93%	64 429	26,22%
Razem aktywa trwałe	**227 763**	**87,55%**	**236 787**	**96,37%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	2 872	1,10%	3 727	1,52%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	1 339	0,51%	270	0,11%
Środki pieniężne	23 086	8,87%	1 920	0,78%
Pozostałe aktywa obrotowe	5 082	1,95%	3 012	1,23%
Razem aktywa obrotowe	**32 379**	**12,45%**	**8 929**	**3,63%**
Aktywa razem	**260 142**	**100,00%**	**245 716**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	**30.06.2025**	**Udział w pasywach**	**31.12.2024**	**Udział w pasywach**
Kapitał podstawowy	50 668	19,48%	50 668	20,62%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe kapitały	0	0,00%	0	0,00%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	109 433	42,07%	112 804	45,91%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**160 102**	**61,54%**	**163 473**	**66,53%**
Pożyczki i kredyty	1 609	0,62%	1 563	0,64%
Zobowiązania z tyt. leasingu	3 833	1,47%	117	0,05%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	44 599	17,14%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	0,01%	14	0,01%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 439	0,55%	1 076	0,44%
Razem zobowiązania długoterminowe	**51 494**	**19,80%**	**2 770**	**1,13%**
Pożyczki i kredyty	38 507	14,80%	33 237	13,53%
Zobowiązania z tyt. leasingu	760	0,29%	486	0,20%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	2 096	0,81%	38 787	15,79%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 183	2,76%	6 963	2,83%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**48 546**	**18,66%**	**79 473**	**32,34%**
Pasywa razem	**260 142**	**100,00%**	**245 716**	**100,00%**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2025 oraz na 31 grudnia 2024:

	2025-06-30	**2024-12-31**
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	175%	220%
Kapitały własne do sumy bilansowej	62%	67%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	35%	30%

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2025 oraz na dzień 31 grudnia 2024.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	**30.06.2025**	**Udział w aktywach**	**31.12.2024**	**Udział w aktywach**
Inwestycje w jednostkach powiązanych	103 838	63,90%	103 338	63,53%
Pozostałe aktywa trwałe	3 229	1,99%	1 512	0,93%
Pozostałe aktywa finansowe	35 792	22,03%	54 287	33,37%
Razem aktywa trwałe	**142 859**	**87,92%**	**159 137**	**97,83%**
Należności handlowe i pozostałe	3 388	2,09%	1 825	1,12%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	357	0,22%	253	0,16%
Środki pieniężne	14 840	9,13%	1 016	0,62%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 045	0,64%	430	0,26%
Razem aktywa obrotowe	**19 630**	**12,08%**	**3 524**	**2,17%**
Aktywa razem	**162 489**	**100,00%**	**162 661**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	**30.06.2025**	**Udział w pasywach**	**31.12.2024**	**Udział w pasywach**
Kapitał podstawowy	50 668	31,18%	50 668	31,15%
Akcje własne	-433	-0,27%	-356	-0,22%
Pozostałe kapitały	43 006	26,47%	43 585	26,79%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-3 259	-2,01%	-579	-0,36%
Razem kapitały własne	**89 982**	**55,38%**	**93 318**	**57,37%**
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	155	0,10%
Zobowiązania z tyt. leasingu	2 288	1,41%	117	0,07%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	44 599	27,45%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0,00%	0	0,00%
Razem zobowiązania długoterminowe	**46 887**	**28,86%**	**272**	**0,17%**
Kredyty i pożyczki	21 137	13,01%	27 361	16,82%
Zobowiązania z tyt. leasingu	381	0,23%	454	0,28%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	2 096	1,29%	38 787	23,85%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania oraz rezerwy krótkoterminowe	2 006	1,23%	2 469	1,52%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**25 620**	**15,76%**	**69 071**	**42,46%**
Pasywa razem	**162 489**	**100,00%**	**162 661**	**100,00%**

3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

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. Akcje są zdematerializowane i oznaczone kodem ISIN: PLNFI1200018.

4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 20 czerwca 2025 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Na posiedzeniu zostały omówione i podjęte wszystkie uchwały, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia.

4.1.2 Skup akcji własnych

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 26.374 akcji własnych stanowiących 0,26% kapitału zakładowego i uprawniających do 26.374 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,26% 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.

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.2.1 Projekt „Roma Tower"

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.

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe. Potencjalny wpływ wojny w Ukrainie.

W okresie I półrocza 2025 r. Emitent nie stwierdził wystąpienia zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte we wspomnianym okresie wyniki finansowe.

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), jak to zostało wskazane w czynnikach ryzyka w pkt 6. poniżej.

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu rocznym za rok obrotowy 2024.

Czynnikiem globalnym, który wywiera pewien umiarkowany wpływ na otoczenie Emitenta, pozostaje zapoczątkowana w lutym 2022 r. agresja Rosji na Ukrainę i powiązane z tym zmniejszenie stabilności sytuacji geopolitycznej, która wywarła istotny wpływ na warunki pozyskiwania finansowania, koszt tego finansowania, ale także na rynek nieruchomości komercyjnych (co nie pozostaje bez wpływu na plany Emitenta związane ze sprzedażą projektu Centrum Praskie KONESER).

Z uwagi na strategię Emitenta polegającą na realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. To z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym.

b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko

związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji lub koniecznością zaciągnięcia kredytów/pożyczek w celu spłacenia obligacji zapadających. Zmieniająca się sytuacja rynkowa lub inne czynniki mogą spowodować, że zrolowanie części lub całości zapadających obligacji lub pozyskanie innego rodzaju finansowania dłużnego nie będzie możliwe. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty, jak również płynność każdego przedsięwzięcia oraz stara się odpowiednio dostosowywać terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów, tak aby służyły one terminowej spłacie zobowiązań finansowych.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe lub finansowanie zewnętrzne w formie pożyczek. Emitent finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe lub pożyczkodawców mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu/pożyczki (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku/pożyczkodawcy wcześniejszej spłaty kredytu/pożyczki lub żądanie obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe starają się zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych ma wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Należy zwrócić uwagę, że ostatnie półrocze charakteryzowało się systematycznymi obniżkami stóp procentowych NBP: począwszy od maja 2025 roku stopa referencyjna NBP ulegała obniżeniu z 5,75 % do 5,25 % (w maju 2025 r.); do 5,00 % (w lipcu 2025 r.) oraz do 4,75 % (we wrześniu 2025 r.). Dokonywane obniżki spowodowały z kolei spadek referencyjnej stopy procentowej WIBOR, w oparciu o którą wyznaczane jest oprocentowanie obligacji Emitenta. Ostatnie obniżki stopy referencyjnej NBP skutkować zatem będą pewnym obniżeniem kosztów finansowych Emitenta. Jednocześnie zakłada się, że obniżenie tej stopy wpłynie na obniżenie kosztów kredytów hipotecznych i na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym, co także nie jest bez znaczenia dla działalności Grupy Kapitałowej. Obecna polityka pieniężna NBP powinna zatem sprzyjać sytuacji Emitenta w najbliższych miesiącach, z jednej strony poprzez obniżenie kosztów finansowania (obligacji o zmiennej stopie procentowej), ale także poprzez spodziewany wzrost popytu na rynku mieszkaniowym, w wyniku zwiększenia dostępności kredytów hipotecznych i zwiększenia zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań.

e) **Ryzyko zmiany sposobu opodatkowania Grupy Emitenta oraz kontrahentów Grupy Emitenta -** zmienność przepisów prawa dotyczy zwłaszcza prawa podatkowego. Praktyka interpretacyjna organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite i mogą podlegać istotnym zmianom. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, należy się liczyć z negatywnymi konsekwencjami dla działalność Emitenta i jego spółek celowych, ich sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju.

Powyższe zastrzeżenia dotyczą w szczególności zmian wprowadzanych do ustaw o podatku dochodowym. Powyższe zmiany, ze względu na profil działalności Grupy Emitenta skupiający się na inwestycjach na rynku nieruchomości komercyjnych, które mogą być przedmiotem opodatkowania, mogą mieć szczególny wpływ na Grupę Emitenta, w szczególności na popyt na

nieruchomości oraz poziom rentowności inwestycji. Wpływ zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji może też dotyczyć kontrahentów Emitenta, a w szczególności nabywców nieruchomości oraz usług świadczonych przez Emitenta.

Ostatnim przykładem nowych zasad opodatkowania przychodów/dochodów osób prawnych może być tzw. minimalny CIT, który znalazł już zastosowanie do przychodów za rok 2024 roku.

Wprowadzenie nowych podatków lub zmiana stawek obecnych podatków, a także zmiana dotychczasowej interpretacji organów skarbowych może wpłynąć na wysokość wymiaru opodatkowania prowadzonej działalności, a w efekcie wpłynąć na dochód Grupy Emitenta bezpośrednio lub pośrednio poprzez obniżenie możliwości finansowych klientów Grupy Emitenta, a co za tym idzie, na poziom dochodów Grupy Emitenta.

f) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami -** Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów (pożyczek) zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki lub kredytu przez spółkę celową. W takiej sytuacji wierzyciel spółki celowej (w tym sam Emitent) będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

g) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

h) **Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę Emitenta działalności w strukturze holdingowej -** od 13 października 2022 r. obowiązują nowe przepisy Kodeksu spółek handlowych w zakresie tzw. „grupy spółek" oraz „interesu grupy spółek", które pozwalają na uwzględnienie w działalności poszczególnych spółek celowych także interesu grupy kapitałowej. W Kodeksie uwzględniono nową zasadę prawa holdingowego, zgodnie z którą spółki uczestniczące w grupie spółek, obok interesu własnego kierują się również interesem całej grupy (określanym jako „wspólna strategia w celu realizacji wspólnego interesu"), jeśli nie narusza to jednocześnie interesu wierzycieli i mniejszościowych wspólników lub akcjonariuszy. Odwołanie się jednak do wspólnego interesu grupy spółek wymaga spełnienia pewnych warunków formalnych: podjęcie przez zgromadzenie wspólników lub walne zgromadzenie spółki zależnej uchwały o uczestnictwie w grupie spółek, wraz ze wskazaniem spółki dominującej. Ponadto, aby funkcjonować jako grupa spółek w ramach reżimu wprowadzanego przez prawo holdingowe niezbędne jest również ujawnienie w Krajowym Rejestrze Sądowym swojego uczestnictwa w grupie spółek zarówno przez spółkę dominującą, jak również spółkę zależną. Dopiero od tego momentu spółki będą mogły stosować przepisy prawa holdingowego, czyli te odnoszące się do „interesu grupy spółek".

Należy wskazać, iż dotychczas zarówno Emitent, jak i żadna z jego spółek celowych nie zdecydowały się na przewidziane w KSH, prawne sformalizowanie swojego udziału w Grupie Kapitałowej Emitenta. Niemniej jednak istnieje możliwość wystąpienia sytuacji, w której dojdzie do konfliktu interesów Emitenta z podmiotami zależnymi (celowymi) wchodzącymi w skład Grupy Emitenta, w ramach której Emitent nie będzie miał możliwości bezpośredniego

oddziaływania na podmioty zależne w celu korzystnego rozwiązania danego konfliktu, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

i) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

j) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, planistycznych, geodezyjnych i budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Zwłaszcza inwestycje realizowane obecnie przez Emitenta, w szczególności projekt „Roma Tower", są projektami skomplikowanymi (budynek o wysokości ok. 170 metrów, w ścisłym oraz historycznym centrum miasta, wymagający wielu uzgodnień i odstępstw) o dość istotnym zakresie oddziaływania na otoczenie urbanistyczne i architektoniczne. To powoduje, że zarówno liczba procedur administracyjnych, jak i stopień ich skomplikowania, a co za tym idzie czas trwania jest znacząco wydłużony w porównaniu do standardowych, typowych postepowań administracyjnych tego rodzaju. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi oraz bieżącą współpracę z organami administracji.

k) **Ryzyko związane z protestami społecznymi, żądaniami okolicznych mieszkańców lub organizacji społecznych, w tym pro-ekologicznych** – realizowany obecnie przez Emitenta, kluczowy projekt deweloperski: „Roma Tower" jest realizowany na nieruchomościach położonych w ścisłym i historycznym centrum Warszawy. Projekt sąsiaduje z gęstą, zabytkową zabudową. Tego rodzaju projekty zawsze budzą sprzeciwy i protesty nie tylko mieszkańców, ale także różnych organizacji ekologicznych, aktywistów miejskich, których intencje i pobudki nie zawsze są przejrzyste i oczywiste. Tego rodzaju protesty i sprzeciwy mogą wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów.

   Także realizacja projektów na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo, w bogatym otoczeniu przyrodniczym – jak realizowany przez Emitenta projekt Rybaki – Łańsk - wiąże się z ryzykiem wystąpienia protestów organizowanych przez grupy lub organizacje pro-ekologiczne, które często podważają prawidłowość aktów prawa miejscowego lub wydanych decyzji administracyjnych.

   Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie zarówno planowania przestrzennego, jak i projektowania inwestycji i przygotowania dokumentacji (w tym dokumentacji środowiskowej), prowadząc dialog zarówno ze stronami postępowania, jak i z organami, starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych. Wielka w tym rola także działalności informacyjnej, uświadamiającej, prowadzonej przez Emitenta, który nieustannie stara się w sposób obiektywny i prawdziwy przedstawiać skutki swoich inwestycji, które nierzadko są nierzetelnie przedstawiane przez nieprzychylne Emitentowi środowiska i organizacje.

l) **Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych -** realizacja projektów inwestycyjnych, zwłaszcza tak skomplikowanych, jak te realizowane obecnie przez Emitenta, jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe, a zwłaszcza zasoby Grupy Emitenta, możliwość

uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców.

Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy Emitenta, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

m) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

n) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

o) **Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów -** realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres oczekiwania na przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych obiektów jest stosunkowo długi i może trwać – w przypadku tak skomplikowanych projektów, jak te realizowane przez Emitenta - co najmniej kilka lub kilkanaście lat. Projekty deweloperskie Grupy Emitenta wymagają dokonania istotnych

nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez Grupę Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym z faktu, że: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi wykonawstwa i, poza zapisami kontraktowymi odpowiednio chroniącymi interesy Grupy Emitenta, Grupa Emitenta nie jest w stanie zagwarantować terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) proces przygotowania projektu jest stosunkowo długi, a przed fazą kontraktacji mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone oraz (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja (szczególnie odczuwalna w okresie ostatniego roku), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczoną dostępnością wykwalifikowanych pracowników, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta.

p) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów deweloperskich budynków spółki celowe Emitenta mogą (przynajmniej czasowo) wynajmować powierzchnie użytkowe na cele komercyjne (przykładem takiej inwestycji jest od kilku lat projekt „Centrum Praskie Koneser", w którym spółka celowa bezpośrednio zarządza najmem powierzchni biurowych i komercyjnych). Ta działalność może narażać spółki celowe na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

q) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent, może nie osiągnąć założonej marży lub też nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

r) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta oraz na płynność samego Emitenta. Emitent poprzez wpływ

wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

s) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

t) **Ryzyka związane z nieprzewidzianym rozwojem sytuacji dotyczącej konfliktu zbrojnego na terytorium Ukrainy –** 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). Wspomniane ryzyko dotyczy głównie projektu Centrum Praskie Koneser, co do którego wspólnicy podjęli decyzję kierunkową o jego sprzedaży. Niemniej ostatnie transakcje przeprowadzone na rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie pozwalają na ocenę, że zainteresowanie zagranicznych inwestorów (w tym funduszy nieruchomościowych) rynkiem warszawskim wzrasta.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także m.in.: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak przykładowo: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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 oraz pokrycia przyszłych 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.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 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	30,71 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %

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

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

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W pierwszej połowie 2025 roku nie doszło do istotnych zmian w strukturze Emitenta, ani też w strukturze jego Grupy Kapitałowej. W czerwcu 2025 roku doszło jedynie do nieznacznego zwiększenia udziału spółki Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w majątku spółki PW sp. z o.o. sp.

j. RT sp. j., a dokładniej do wzrost tego udziału z 6,2564 % do 8,4810 %, a tym samym do nieznacznego zwiększenia pośredniego udziału Emitenta w tejże spółce.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

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 półrocznym (na 30 czerwca 2025 r.), oceniając opublikowane prognozy w ich świetle, Zarząd nie dostrzega konieczności aktualizacji (zmiany) opublikowanych w dniu 14 lutego 2025 roku prognoz kształtowania się zobowiązań finansowych.

14 Istotni akcjonariusze

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

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września 2025 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 555 262**	**44,95%**	**44,95%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 350 999*	*13,33*	*13,33*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1.316.389*	*12,99*	*12,99*
Piotr Litwiński	*526 864*	*5,20*	*5,20*

15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (29 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2025 rok (30 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.09.2025 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 30.05.2025 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	1.316.389 (12,99%)	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

16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PLN i więcej) zostały opisane w nocie nr XX do śródrocznego, skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 roku.

17 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr XIII stanowiącej integralną część śródrocznego, skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 roku.

18 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2025 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

19 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta - poza ujawnionymi w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2025 r. oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności - nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

20 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2025 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W dniu 24 lipca 2025 roku spółka zależna od Emitenta, wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta (pod nazwą: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Deweloperski 3 sp.k. – dalej „**PD3**") zawarła z podmiotem, będącym użytkownikiem wieczystym nieruchomości (dalej: „**Partner**") List Intencyjny (dalej: „**List**") dotyczący rozpoczęcia procesu badania stanu projektu deweloperskiego (due diligence) oraz prowadzenia negocjacji w sprawie potencjalnej, wspólnej realizacji projektu deweloperskiego w Warszawie.

Przedsięwzięcie deweloperskie, którego dotyczy List, ma być realizowane w Warszawie, w dzielnicy Ochota, na nieruchomościach stanowiących łącznie obszar ok. 7 tys. m. kw. (dalej: „**Nieruchomość**"), które wedle zamierzeń zabudowane mają zostać budynkiem / budynkami mieszkalnymi o wstępnie zakładanej powierzchni użytkowej mieszkalnej ok. 15 tys. m. kw. (dalej: „**Projekt**").

List stanowi zobowiązanie PD3 oraz Partnera do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do podpisania ewentualnej przyszłej umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnej realizacji Projektu. Wstępne założenia tejże umowy inwestycyjnej zakładają utworzenie nowej spółki celowej („SPV"), do której Partner wniesie Nieruchomość według wartości rynkowej. Strony zakładają, że udział kapitałowy Grupy Emitenta w SPV kształtować się będzie na poziomie około 10%. Ponadto PD3 wykona na rzecz SPV szereg prac (usług) z zakresu prac projektowych, project management, zarządzania finansowego i kompleksowej komercjalizacji, wniesie część prac do SPV w formie wkładu oraz pozyska dla SPV finansowanie własne i zewnętrzne.

Harmonogram określony w liście przewiduje w pierwszej kolejności przeprowadzenie badania stanu Nieruchomości (tzw. badanie due diligence), a dopiero - w przypadku pozytywnego wyniku tego badania - dalsze negocjacje i ewentualne zawarcie umowy inwestycyjnej. List został zawarty na okres 12 miesięcy.

Emitent zwraca uwagę, że zawarcie Listu nie przesądza o pozytywnym wyniku procesu due diligence, o powodzeniu negocjacji oraz o zawarciu umowy inwestycyjnej, które to zdarzenia są przyszłe i niepewne.

21 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. 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 co najmniej kolejnego kwartału 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, zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi i innych usług, 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.

Warszawa, dnia 29 września 2025 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2025.09.29 09:50:32 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2025.09.29 10:06:00 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2025.09.29 10:07:36 CEST
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2025.09.29 10:09:12 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025 – 30.06.2025 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2025 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu tego sprawozdania, spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym BBI Development S.A., zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego oraz obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Warszawa, dnia 29 września 2025 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2025.09.29 13:55:44 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2025.09.29 14:38:25 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2025.09.29 14:39:43 CEST
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2025.09.29 14:37:30 CEST
Członek Zarządu