☐ skorygowany

KOMISJA NADZRO FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2026

(rok)

zgodnie z □ 61 ust. 2 i □ 63 ust. 3 Rozporz□dzenia w sprawie informacji bie□□cych i okresowych

dla emitent□w papier□w warto□ciowych prowadz□cych dzia□alno□□ wytw□rcz□, budowlan□, handlow□ lub us□ug

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2026 obejmujące okres 2026-01-01 do 2026-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie PLN

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie PLN

data przekazania: 2026-09-29

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA	**Budownictwo (bud)**
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)
02-566	**Warszawa**
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska, Plac Unii, Budynek A	**2**
(ulica)	(numer)
22 204 00 40	**22 204 00 41**
(telefon)	(fax)
fundusz@bbidevelopment.pl	**www.bbidevelopment.pl**
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	**010956222**
(NIP)	(REGON)

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna

(firma audytorska)

Ramy prawne	Rodzaj inform
TRANSD	P□rocz

Organ zbierający dane odpowiedzialny za zbieranie informacji	
Rodzaj przedkładanych informacji	nowe (do zastosc
Dobrowolny lub obowiązkowy charakter przedłożonych informacji	☑
Data lub początek okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-01-01
Data lub koniec okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-06-30
Znacznik danych osobowych	☐

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) dotyczący podmiotu przekazującego informacje - wypełnij w przypadku osób prawnych	lub	Imię i nazwisko, osoby która przeka
259400CF6F57X2SKBR88		

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) przypisany do osoby prawnej, której dotyczą informacje	Wielkość osoby prawnej, której dotyczą informacje
259400CF6F57X2SKBR88	Ma□a grupa

macji przekazanych przez podmiot
ne spraw ozdanie finansow e

PLKNF
wania w przypadku nowych informacji)
☑
☐

zała informacje - wypełnij w przypadku osób fizycznych

Sektor(y) przemysłu, w których osoba fizyczna lub prawna, której te informacje dotyczą, prowadzi działalność gospodarczą
(wg NACE): F

259400CF6F57X2SKBR88 | Ma□a jednostka

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	półrocze / 2026	półrocze / **2025**	półrocze / 2026	półrocze / **2025**
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	9 680,00	13 732,00	2 276,00	3 253,00
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 652,00	3,00	859,00	1,00
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 783,00	127,00	654,00	30,00
IV. Zysk (strata) brutto	-567,00	-2 564,00	-133,00	-607,00
V. Zysk (strata) netto	-1 024,00	-3 294,00	-241,00	-780,00
VI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 999,00	10 048,00	9 999,00	10 048,00
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,10	-0,33	-0,02	-0,08
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 823,00	14 456,00	-1 605,00	3 425,00
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-707,00	-604,00	-166,00	-143,00
X. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 242,00	7 405,00	-1 233,00	1 754,00
XI. Przepływy pieniężne netto razem	-12 786,00	21 166,00	-3 007,00	5 015,00
XII. Aktywa razem	254 141,00	254 707,00	59 153,00	60 261,00
XIII. Zobowiązania razem	100 459,00	99 841,00	23 383,00	23 622,00
XIV. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	94 395,00	49 122,00	21 971,00	11 622,00
XV. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	153 681,00	154 865,00	35 771,00	36 640,00
XVI. Kapitał zakładowy	50 668,00	50 668,00	11 793,00	11 988,00
XVII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002,00	10 026,00	10 002,00	10 026,00
XVIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,36	15,45	3,58	3,65
Wybrane dane dotyczące jednostkowe sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	3 518,00	3 532,00	827,00	837,00
XX. Koszt własny sprzedaży	-1 231,00	-1 313,00	-289,00	-311,00
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-622,00	-647,00	-146,00	-153,00
XXII. Zysk (strata) brutto	-2 734,00	-2 811,00	-643,00	-666,00
XXIII. Zysk (strata) netto	-2 983,00	-3 259,00	-702,00	-772,00
XXIV. Aktywa razem	156 943,00	161 976,00	36 530,00	38 322,00
XXV. Zobowiązania razem	66 203,00	68 093,00	15 409,00	16 110,00
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	63 981,00	21 369,00	14 892,00	5 056,00
XXVII. Kapitał własny	90 740,00	93 883,00	21 120,00	22 212,00
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668,00	50 668,00	11 793,00	11 988,00
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.(*)	9 999,00	10 048,00	9 999,00	10 048,00
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,30	-0,32	-0,07	-0,08
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002,00	10 026,00	10 002,00	10 026,00
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,07	9,36	2,11	2,22
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 314,00	18 112,00	-779,00	4 291,00
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 064,00	-1 107,00	-250,00	-262,00
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 398,00	-3 181,00	-1 269,00	-754,00
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	-9 776,00	13 824,00	-2 299,00	3 275,00
(*) ilość akcji pomniejszona o akcje skupione do dnia 30.06.2026 w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2026 oraz na koniec 1 półrocza 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2522 i 4,2208 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 2026 i 31 grudnia 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2963 i 4,2267 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_2026	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 2026_06_30
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_2026_H1.pdf	Sprawozdanie z dzialalności za 1 półrocze 2026 roku
oswiadczenie_zarzadBBID_29_09_26.pdf	Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.

Komisja Nadzoru Finansowego

(wg NACE): F

2410_BBI_2026_PSSF_MSSF_skrocone_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A.
2410_BBI_2026_PSF_MSSF_skrocone_sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego BBI Development S.A.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2026-09-29	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2026-09-29	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2026-09-29	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2026-09-29	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego 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 2026 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego 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: Jan Letkiewicz – Prezes Zarządu, Jolanta Jackowiak – Wiceprezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Edward Nieboj – Wiceprezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – 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 śródroczne skrócone 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.

Objaśnienie

Zwracamy uwagę na fakt, że Zarząd Spółki Dominującej przedstawił w nocie XXII wybranych informacji objaśniających następujące okoliczności oraz wynikającą z nich istotną niepewność: nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami wyniosła 62 357 tys. zł. na dzień 30.06.2026. Stan ten wskazuje na istnienie istotnej niepewności, która może budzić znaczące wątpliwości co do możliwości kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. We wspomnianej wyżej nocie Zarząd Spółki Dominującej przedstawił również działania podjęte w celu wyeliminowania tych zagrożeń. Zdaniem Zarządu Spółki Dominującej działania te zostaną uwieńczone powodzeniem, jednak pewności takiej nie ma. Nasz wniosek nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Ewa Wróbel

Signed by /
Podpisano przez:
Ewa Wróbel
Date / Data:
2026-09-29 21:28

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 2026 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2026 r. – 30.06.2026 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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026		01.01.2025 - 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	9 680	2 276	13 732	3 253
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 652	859	3	1
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 783	654	127	30
Zysk (strata) brutto	-567	-133	-2 564	-607
Zysk (strata) netto	-1 024	-241	-3 294	-780
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 999	9 999	10 048	10 048
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,10	-0,02	-0,33	-0,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 823	-1 605	14 456	3425
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-707	-166	-604	-143
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 242	-1 233	7 405	1 754
Przepływy pieniężne netto razem	-12 786	-3 007	21 166	5 015

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	254 141	59 153	254 707	60 261
Zobowiązania razem	100 459	23 383	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	94 395	21 971	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	153 681	35 771	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 793	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 002	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,36	3,58	15,45	3,65

(*) 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. 01.01.2026 – 30.06.2026: **4,2522 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2025 – 30.06.2025: **4,2208 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2026 r. **4,2963 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2025 r.: **4,2267 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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 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 30.06.2026 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 2026 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Leszek Nowina-Witkowski	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej (*)
Leszek Skop	-	Sekretarz Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	-	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Piotr Sadownik	-	Członek Rady Nadzorczej
Franciszek Hutten-Czapski	-	Członek Rady Nadzorczej
Robert Jakoniuk	-	Członek Rady Nadzorczej

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

W dniu 23 czerwca odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej na którym podjęto m.in. uchwałę o powołaniu Rady Nadzorczej XI kadencji w składzie jak powyżej. W prezentowanym okresie skład Zarządu Jednostki Dominującej nie zmienił się.

(*) uchwały o wyborze Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej zostały podjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 września 2026

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 %)	
		30.06.2026	31.12.2025
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 %)	
		30.06.2026	31.12.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,45%	31,28%
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%
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna	praw własności (*)	20%	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2026 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 29.09.2026 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (tys.)	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 573	45,13%	4 573	45,13%

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 2026 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Przychody operacyjne, w tym:	**9 680**	**13 732**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	9 680	13 732
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-5 212**	**-8 074**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-5 212	-8 074
Wynik brutto na sprzedaży	**4 468**	**5 658**
Koszty sprzedaży	-48	-64
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-5 482	-5 428
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 652	3
Pozostałe przychody operacyjne	193	12
Pozostałe koszty operacyjne	0	-54
Wynik na działalności operacyjnej	***2 783***	***127***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 863	2 167
Przychody finansowe	304	203
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-47
Koszty finansowe	-5 292	-5 014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-567***	***-2 564***
Podatek dochodowy	-457	-730
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 024***	***-3 294***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-1 024***	***-3 294***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-1 024**	**-3 294**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,33
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 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zysk (strata) netto	***-1 024***	***-3 294***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 024***	***-3 294***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	**222 103**	**218 704**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 478	4 533
Wartości niematerialne	160	191
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	181 088	173 988
Pozostałe aktywa finansowe	26 029	29 540
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 822	1 926
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**32 038**	**36 003**
Zapasy	2 107	3 365
Należności handlowe	5 871	2 926
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	1 193	1 506
Pozostałe aktywa finansowe	18 568	10 962
Rozliczenia międzyokresowe	505	664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 794	16 580
AKTYWA RAZEM	**254 141**	**254 707**

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitały własne	**153 682**	**154 866**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***153 681***	***154 865***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	103 013	104 197
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-1 024	-8 452
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**6 064**	**50 719**
Kredyty i pożyczki	1 690	1 653
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 432	3 567
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	942	912
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**92 340**	**47 011**
Kredyty i pożyczki	40 840	39 772
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	46 242	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	893	769
Zobowiązania handlowe	2 525	2 406
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	28
Pozostałe zobowiązania	1 840	2 081
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 055**	**2 111**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	32	57
Pozostałe rezerwy	2 023	2 054
PASYWA RAZEM	**254 141**	**254 707**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2026:

	30.06.2026	31.12.2025
Kapitały własne	153 681	154 865
Zadłużenie finansowe	93 097	92 303
Suma bilansowa	254 141	254 707
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**165%**	**168%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**60%**	**61%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**37%**	**36%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	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 30.06.2026 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-160	-160		-160
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 024	**-1 024**		-1 024
Kapitał własny na dzień 30.06.2026 r.	**50 668**	**0**	**103 013**	**153 681**	**1**	**153 682**
sześć miesięcy zakończone 30.06.2025 r.						
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
Podział zysku netto				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**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 352	-6 413
Udzielone pożyczki	-14 200	-1 050
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	12 385	21 106
Przepływy związane z VAT	-536	-608
Otrzymane należności	8 015	9 642
Zwrot kaucji i wadiów	0	-347
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 911	-1 977
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-4 939	-5 579
Gotówka z działalności operacyjnej	**-6 538**	**14 774**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-351	-318
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-6 889**	**14 456**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-281	-62
Wydatki na aktywa finansowe	-426	-542
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-707**	**-604**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	0	8 091
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-160	-77
Spłaty kredytów i pożyczek	-914	-3 259
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-37 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-462	-410
Odsetki	-3 640	-3 899
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-781
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-5 176**	**7 405**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-12 772**	**21 257**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-14	-91
E. Przepływy pieniężne netto	**-12 786**	**21 166**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**16 580**	**1 920**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 794**	**23 086**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Przychody operacyjne, w tym:	**3 518**	**3 532**
Przychody ze sprzedaży usług	3 518	3 532
Koszt własny sprzedaży	-1 231	-1 313
Wynik brutto na sprzedaży	**2 287**	**2 219**
Koszty sprzedaży	-48	-64
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 905	-2 795
Pozostałe przychody operacyjne	44	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	-7
Wynik na działalności operacyjnej	***-622***	***-647***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 608	1 688
Przychody finansowe	302	47
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-47
Koszty finansowe	-3 797	-3 852
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 734***	***-2 811***
Podatek dochodowy	-249	-448
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 983***	***-3 259***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-2 983***	***-3 259***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,30	-0,32
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 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zysk (strata) netto	***-2 983***	***-3 259***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 983***	***-3 259***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	**130 798**	**135 075**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 862	2 714
Wartości niematerialne	340	340
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	101 124	101 788
Pozostałe aktywa finansowe	25 979	29 490
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	311	561
Aktywa obrotowe	**26 145**	**26 901**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 541	1 694
Pozostałe należności	4 240	3 599
Pozostałe aktywa finansowe	16 006	8 300
Rozliczenia międzyokresowe	465	639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 893	12 669
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**156 943**	**161 976**

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	**90 740**	**93 883**
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-671	-511
Pozostałe kapitały zapasowe	37 906	37 186
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 983	720
Zobowiązanie długoterminowe	**2 222**	**46 724**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 222	2 137
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**63 981**	**21 369**
Kredyty i pożyczki	15 365	16 868
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	46 242	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	384	295
Zobowiązania handlowe	786	1 005
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 173	1 189
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	31	57
Pozostałe rezerwy	0	0
PASYWA RAZEM	**156 943**	**161 976**

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 30.06.2026 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-160			-160
Podział zysku netto			720		0	-720	0
Suma dochodów całkowitych						-2 983	-2 983
Kapitał własny na dzień 30.06.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 906**	**5 149**	**0**	**-2 983**	**90 740**
sześć miesięcy zakończone 30.06.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							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**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-957	-1 005
Otrzymane należności	3 304	3 045
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	33	47
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 485	0
Udzielone pożyczki	-14 556	-88
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	10 900	19 988
Rozrachunki z tyt. VAT	-133	-312
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-355	-363
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 225	-683
Pozostałe przepływy	-1 810	-2 517
Gotówka z działalności operacyjnej	**-3 314**	**18 112**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-3 314**	**18 112**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	**1 064**	**1 107**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	291	62
Wydatki na aktywa finansowe	773	1 045
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-1 064**	**-1 107**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**0**	**45 740**
Kredyty i pożyczki	0	1 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**5 398**	**48 921**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	160	77
Spłaty kredytów i pożyczek	844	6 618
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Płatności z tyt. leasingu	226	223
Odsetki	4 168	4 222
Inne wydatki finansowe	0	781
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-5 398**	**-3 181**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-9 776**	**13 824**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-9 776**	**13 824**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	3
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 669**	**1 016**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 893**	**14 840**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 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 2025, opublikowanym 29 kwietnia 2026 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 istotne 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 2025 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2026 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 2026 lub później:

- 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. Zmiany zawierają wyjaśnienia i doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania i wyceny.

- 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 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.

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 2026 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.

- 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 2026 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 2025 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 2026 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 2026. 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 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Wyszczególnienie	Prawa do użytkowania	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026	**9 380**	**1 051**	**782**	**263**	**1 327**	**0**	**12 803**
Zwiększenia, z tytułu:	***400***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***408***
- nabycia środków trwałych	0	0	8	0	0	0	8
- zawartych umów leasingu	400	0	0	0	0	0	400
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2026	**9 780**	**1 051**	**790**	**110**	**1 327**	**0**	**13 058**
Umorzenie na dzień 01.01.2026	**5 130**	**823**	**732**	**263**	**1 322**	**0**	**8 270**
Zwiększenia, z tytułu:	***446***	***0***	***14***	***0***	***2***	***0***	***462***
- amortyzacji	446	0	14	0	2		462
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Umorzenie na dzień 30.06.2026	**5 576**	**823**	**746**	**110**	**1 324**	**0**	**8 579**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026							**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 30.06.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	**4 204**	**228**	**44**	**0**	**3**	**0**	**4 479**

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 01.01.2026 – 30.06.2026 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026		**55**	**0**	**1 993**	**2 048**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia				0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2026	**0**	**55**	**0**	**1 993**	**2 048**
Umorzenie na dzień 01.01.2026		**15**	**0**	**1 842**	**1 857**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***31***	***31***
- amortyzacji		0	0	31	31
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2026	**0**	**15**	**0**	**1 873**	**1 888**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	**0**	**40**	**0**	**120**	**160**

[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 01.01.2026 – 30.06.2026 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	30.06.2026	31.12.2025
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	30.06.2026	31.12.2025
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 2026 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
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 31.12.2025	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2026
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 217	4 252	0	98 469
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,45% (*)	77 704	-376	1 073	78 401
PW Sp. z o.o.	45,00%	339	-20	0	319
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	1 728	-204	2 375	3 899
Razem	n/d	**173 988**	**3 652**	**3 448**	**181 088**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	25 979	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	50	50
Razem	**26 029**	**29 540**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	18 568	10 962
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**18 568**	**10 962**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	44 547	40 452
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**44 547**	**40 452**
- długoterminowe	25 979	29 490
- krótkoterminowe	18 568	10 962

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego nie występują przesłanki wskazujące na konieczność utworzenia odpisów na wyżej wykazane aktywa finansowe.

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 386	15,75%	15,31%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	298	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	14 300	14 884	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 093	25 979	3,125%	2,840%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2026		**44 547**				

(*) w dniu 25 września 2026 Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 2.164 tys. Euro (9.498 tys. złotych wg kursu z dnia 24 września 2026, tabela NBP nr 186/A/NBP/2026, 1 Euro = 4,39)

			nominalne	efektywne		
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 095	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**40 452**				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	25 979	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**25 979**	**29 490**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	16 006	8 300
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**16 006**	**8 300**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	107 400	103 205
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 415
Suma netto udzielonych pożyczek	**41 985**	**37 790**
- długoterminowe	25 979	29 490
- krótkoterminowe	16 006	8 300

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2026 r.	65 415	**65 415**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
korekta prezentacji	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.06.2026 r.	**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%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	298	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	772	824	Wibor 6M + marża	11,73%	31.03.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	14 300	14 884	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 093	25 979	3,125%	2,840%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2026		**41 985**				

(*) w dniu 25 września 2026 Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 2.164 tys. Euro (9.498 tys. złotych wg kursu z dnia 24 września 2026, tabela NBP nr 186/A/NBP/2026, 1 Euro = 4,39)

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	416	433	Wibor 6M + marża	12,43%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o.	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**37 790**				

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Półprodukty i produkcja w toku	2 457	3 716
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**2 457**	**3 716**
Odpis aktualizujący stan zapasów	351	351
Zapasy netto	**2 106**	**3 365**

Wykazane na dzień 30 czerwca 2026 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady, na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Należności krótkoterminowe	**5 871**	**2 926**
- od jednostek powiązanych	4 796	402
- od pozostałych jednostek	1 075	2 524
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	653	428
Należności krótkoterminowe brutto	**6 524**	**3 354**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**300**
Zwiększenia, w tym:	***225***
- rozpoznanie strat kredytowych	225
- reklasyfikacja	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2026 r.	**525**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**128**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- rozpoznanie strat kredytowych	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
- reklasyfikacja	0
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0
- zakończenie postępowań / spisanie należności	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2026 r.	**128**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2026 r.	**653**

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 pozostawienie utworzonego w poprzednich okresach odpisu w dotychczasowej wartości.

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2026 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	**5 321**	1 746	1 227	480	1 756	112	0
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**4 796**	**1 333**	**1 227**	**480**	**1 756**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 203**	920	233	0	0	0	50
odpisy aktualizujące	**128**	68	10	0	0	0	50
należności netto	**1 075**	**852**	**223**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**6 524**	2 666	1 460	480	1 756	112	50
odpisy aktualizujące	**653**	481	10	0	0	112	50
należności netto	**5 871**	**2 185**	**1 450**	**480**	**1 756**	**0**	**0**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2026 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	**2 335**	1686	158	361	13	112	5
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**1 810**	**1 273**	**158**	**361**	**13**	**0**	**5**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**731**	731	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**731**	**731**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**3 066**	2 417	158	361	13	112	5
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**2 541**	**2 004**	**158**	**361**	**13**	**0**	**5**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 225 tys. na szacowane straty kredytowe dotyczące należności od jednostek powiązanych.

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.

Wartość brutto na początek okresu:	2 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	**2 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	2 752
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	**2 752**
Wartość netto na koniec okresu	**0**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	57	0	-25	32
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 802	2 495	-2 795	1 502
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 201	560	-757	1 004
Pozostałe rezerwy	1 077	151	-175	1 053
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 137**	**3 206**	**-3 752**	**9 591**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 926**	**609**	**-713**	**1 822**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 798	1 648	-1 485	4 961
Suma dodatnich różnic przejściowych	**4 798**	**1 648**	**-1 485**	**4 961**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**912**	**313**	**-282**	**943**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 822	1 926
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	942	912
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**880**	**1 014**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	32	57
Razem, w tym:	**32**	**57**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	32	57

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 01.01.2026				**57**
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				25
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2026, w tym:	**0**	**0**	**0**	**32**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				32

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 324	1 324
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	699	730
Stan na 30.06.2026, w tym:	**2 023**	**2 054**
- długoterminowe	1 324	1 324
- krótkoterminowe	699	730

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2026	**1 324**	**730**	**0**	**2 054**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Wykorzystane	0	31	0	31
Reklasyfikacja na zobowiązania	0	0	0	0
Stan na 30.06.2026, w tym:	**1 324**	**699**	**0**	**2 023**
- długoterminowe	1 324	0	0	1 324
- krótkoterminowe	0	699	0	699

W trakcie prezentowanego okresu tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 zmniejszenie salda wykazywanych powyżej rezerw wynikało z rozpoznania zaakceptowanych kosztów roszczeń.

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 30.06.2026		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	100	2 124	1 662	0	0	3 886
	Sprzedaż między segmentami	0	0	5 756	1 656	1 856	103	-3 577	5 794
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-396	4 252	0	0	0	-204	0	3 652
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	290	0	2 060	7	-190	2 167
Zysk/ (strata) segmentu				**-887**	**-292**	**-2 983**	**-686**	**3 824**	**-1 024**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**51 512**	**4 780**	**156 943**	**82 390**	**-41 484**	**254 141**
Aktywa segmentu				51 512	4 780	156 943	82 390	-41 484	254 141
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**34 651**	**1 431**	**66 203**	**94 987**	**-97 431**	**99 841**
Zobowiązania segmentu		0	0	34 651	1 431	66 203	94 987	-97 431	99 841
Zobowiązania nieprzypisane									0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych.

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

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

Rodzaj emisji/seria	30.06.2026	31.12.2025
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	46 242	46 542
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**46 242**	**46 542**
- długoterminowe	0	44 587
- krótkoterminowe	46 242	1 955

Wyszczególnienie	30.06.2026
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	**46 542**
Wykup obligacji, splata odsetek	-2 795
Naliczenie odsetek na koniec bieżącego okresu	2 495
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**46 242**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	46 242

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2026 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2025; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	12,63%	46 242
					Razem	46 242

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 30.06.2026

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	42 530	41 425
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	31 259	29 156
- od podmiotów niepowiązanych	11 271	12 269
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**42 530**	**41 425**
- długoterminowe	1 691	1 653
- krótkoterminowe	40 839	39 772

Nazwa banku /pożyczkodawcy	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.	6 763	7 159	9,20%	30.09.2026 (*)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 112	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 458	29 568	13,25% - 15,25%	31.10.2026	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	556	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 135	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	**35 175**	**42 530**			

(*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 25 września 2026

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2026

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki	15 365	16 868
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	4 094	4 669
- od podmiotów niepowiązanych	11 271	12 199
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**15 365**	**16 868**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	15 365	16 868

Nazwa banku /pożyczkodawcy	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	889	n/d	(**)	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 050	n/d	(**)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	6 763	7 159	9,20%	30.09.2026 (*)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 112	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	130	155	9,29%	31.03.2027	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	**10 393**	**15 365**			

(*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 25 września 2026

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

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdanie Jednostka Dominująca 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	Identyfikacja 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
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2025/30361373 z 30.10.2025	199	199	PLN
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2026/02294949 z 23.01.2026	31	31	PLN
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	aneks nr 3 do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	Umowa nr 149665	369	369	PLN

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	1 565	brak uregulowań
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2027-10-31	130	możliwość wykupu
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2028-01-31	24	możliwość wykupu
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 318	brak uregulowań
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	2031-01-31	288	możliwość wykupu
	Razem	**4 325**	

Wyszczególnienie	30.06.2026		31.12.2025	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	1 116	893	961	769
W okresie od 1 do 5 lat	3 763	3 386	3 660	3 253
Powyżej 5 lat	47	46	320	314
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**4 926**	**4 325**	**4 941**	**4 336**
Przyszły koszt odsetkowy	601	**x**	605	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**4 325**	**x**	**4 336**
krótkoterminowe	**x**	893	**x**	769
długoterminowe	**x**	3 432	**x**	3 567

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
Sprzęt IT (zbiorczo)	0	195	0	195
samochód osobowy (BBID)	0	0	350	350
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 478	0	0	1 478
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 181	0	0	2 181
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**3 659**	**195**	**350**	**4 204**

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	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**9 999 453**	**10 048 230**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**9 999 453**	**10 048 230**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 024	-3 294
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,10	-0,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,10	-0,33
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:

	30.06.2026	31.12.2025
Stan na początek okresu:	**511**	**356**
- zakupione w ciągu okresu	160	155
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**671**	**511**

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		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	323	317	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	759	859	0	0	0	0	0	0	1 131	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	0	0	7	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	290	21	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	90	165	0	0	0	0	0	0	18	18	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	5 306	7 940	0	0	0	0	0	0	3 897	113	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	1 610	1 260	0	0	29 568 (*)	27 504 (*)

(*) 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 2026

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 2026 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	566.203,80 zł (459.801,45 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	258.300,00 zł (210.000,00 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	125.460,00 zł (102.000,00 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	58.172,24 zł (47.294,50 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	15.990,00 zł (13.000,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	3.075,00 zł (2.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	35.055,00 zł (28.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	127.920,00 zł (104.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	51.660,00 zł (42.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	7.995,00 zł (6.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	288.435,00 zł (234.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	253.380,00 zł (206.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	290.895,00 zł (236.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	181.425,00 zł (147.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	14.145,00 zł (11.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	70.110,00 zł (57.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	26.445,00 zł (21.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	0,00 zł. (0,00 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		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Znaczący inwestor - nie występuje												
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	52	52	0	0	0	0	0	0	31	31	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	35	0	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	841	756	360	360	0	0	0	260	852	501	221	222
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	62	63	0	0	0	0	0	0	64	52	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	0	0	6	6	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	4	4	0	0	0	0	6	7	2	2	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	9	9	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	323	317	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	759	859	0	0	0	0	0	0	1 131	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	0	0	7	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	0	0	2	2	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: 67.528,02 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.850 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	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	9 680	13 732
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*3 265*	*4 492*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**9 680**	**13 732**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Stan na koniec okresu	**0**	**0**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 863	2 167
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	269	153
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	35	50
Razem	**2 167**	**2 370**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2 495	2 732
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	2 210	2 070
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	92	76
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	495	136
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	47
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek		0
Pozostałe	**5 517**	**5 061**

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	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 323	2 471
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	922	692
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	273	369
SUMA przychodów z umów z klientami	**3 518**	**3 532**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 608	1 688
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	269	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	33	47
Razem	**1 910**	**1 735**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2 495	2 732
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	568	1 012
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	40	10
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	98
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	694	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	47
Razem	**4 022**	**3 899**

Aktualizacja wartość inwestycji w podziale na poszczególne jednostki zależne	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Złota 44 Sp. z o.o.	562	0
Realty 2 Management Sp z o.o.	61	0
Realty 3 Management Sp z o.o.	71	0
Razem	**694**	**0**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**26 029**	**29 540**	**26 029**	**29 540**	
- pożyczki udzielone	25 979	29 490	25 979	29 490	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	50	50	50	50	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**18 568**	**10 962**	**18 568**	**10 962**	
- pożyczki udzielone	18 568	10 962	18 568	10 962	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**3 794**	**16 580**	**3 794**	**16 580**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**93 097**	**92 303**	**93 097**	**92 303**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 690	1 653	1 690	1 653	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	40 840	39 772	40 840	39 772	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	44 587	0	44 587	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	46 242	1 955	46 242	1 955	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 325	4 336	4 325	4 336	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**4 365**	**4 487**	**4 365**	**4 487**	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 2026.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 r.

W okresie od 1 stycznia 2026 do 30 czerwca 2026 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 2025 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2026 nie uległo zmianie.

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 3 września 2026 r. spółka stowarzyszona – Centrum Praskie „KONESER" sp. z o.o. sp. j. („CPK"), realizująca projekt deweloperski pod nazwą „Centrum Praskie KONESER" w Warszawie przy ul. Ząbkowskiej (dalej: „Projekt"), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Bank") aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. („Aneks").

Na podstawie Aneksu kwota kredytu została zwiększona o dodatkową transzę finansowania uzupełniającego w wysokości 6 mln EUR, przeznaczoną, między innymi, na częściową spłatę pożyczek udzielonych wspólnikom Projektu. W dniu 25 września 2026 CPK dokonała spłaty pożyczki zaciągniętej od Jednostki Dominującej w wysokości 2.163,5 tys. Euro.

Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne zdarzenia, które nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, a które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Jednostki Dominującej lub Grupy Kapitałowej.

XXII. INORMACJA NA TEMAT PŁYNNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa w ciągu ostatnich lat (2025 r. w porównaniu do 2024 r.) sukcesywnie poprawiała płynność (na dzień bilansowy 31.12.2025 r. występowała nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami w wysokości 13.119 tys. zł, co stanowiło znaczącą poprawę w stosunku na stanu na koniec poprzedniego roku obrotowego 2024 r. – spadek z 70.544 tys. zł). Wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 r. wystąpił wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do końca 2025 roku do poziomu 92.340 tys. zł, na co w większości składają się wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje zmiennoprocentowe, których termin wykupu na dzień bilansowy jest krótszy niż 12 miesięcy (Jednostka Dominująca przyjmuje założenie zrolowania większości wspomnianych obligacji w terminie ich zapadalności). Powyższe spowodowało wzrost nadwyżki krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami na półrocze 2026 roku do kwoty 37.836 tys. zł na poziomie Jednostki Dominującej oraz 62.357 tys. zł na poziomie Grupy.

Grupa aktywnie monitoruje i zarządza płynnością, w szczególności przyśpieszając terminy zwrotu należności bądź odpowiednio dostosowując terminy zapadalności zobowiązań, czego przykładem jest uzyskanie po dniu bilansowym (w dniu 25 września 2026 r.) przez Jednostkę Dominującą przedterminowej częściowej spłaty pożyczki ze spółki CPK Sp z o.o. Sp. jawna w łącznej kwocie 2.163,5 tys EUR, z której większa część została przeznaczona na całkowitą spłatę zadłużenia Jednostki Dominującej wobec spółki C-Invest. Jednocześnie w planie płynności Grupy założone są wpływy w perspektywie do końca roku 2026 kolejnych transz środków z projektu Roma Tower, wymagalnych w związku z uruchomieniem kolejnej fazy realizacji przedsięwzięcia.

Obecna sytuacja płynnościowa nie stanowi w ocenie Emitenta zagrożenia dla kontynuacji działalności ani dla Jednostki Dominującej ani dla spółek należących do Grupy Kapitałowej.

Warszawa, 29 września 2026

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.09.29 19:46:39 CEST
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.09.29 20:48:20 CEST
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.09.29 20:51:07 CEST
Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz
Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.09.29 20:49:57 CEST

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2026.09.29 19:37:37 CEST

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego BBI Development Spółka akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 roku, śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego 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: Jan Letkiewicz – Prezes Zarządu, Jolanta Jackowiak – Wiceprezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Edward Nieboj – Wiceprezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – 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 śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Objaśnienie

Zwracamy uwagę na fakt, że Zarząd Spółki przedstawił w nocie XXII wybranych informacji objaśniających następujące okoliczności oraz wynikającą z nich istotną niepewność: nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami wyniosła 37 836 tys. zł. na dzień 30.06.2026. Stan ten wskazuje na istnienie istotnej niepewności, która może budzić znaczące wątpliwości co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę. We wspomnianej wyżej nocie Zarząd przedstawił również działania podjęte w celu wyeliminowania tych zagrożeń. Zdaniem Zarządu Spółki działania te zostaną uwieńczone powodzeniem, jednak pewności takiej nie ma. Nasz wniosek nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Ewa Wróbel

Signed by /
Podpisano przez:
Ewa Wróbel

Date / Data:
2026-09-29 21:28

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 2026 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2026 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 2026 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 2026 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....7

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 7

4.1.1 Powołanie Zarządu na XIV kadencję....7
4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki....7
4.1.3 Skup akcji własnych 7

4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych 8

4.2.1 Projekt „Roma Tower”....8
4.2.2 Projekt „Rybaki”....8

5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe....8

6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego. 9

7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....15

8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....16

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....16

10 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 16

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....16

12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 17

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....18

14 Istotni akcjonariusze....18

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

16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

17 Transakcje z podmiotami powiązanymi 19

18 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną....19

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 2026 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 20

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 21

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 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 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 2026 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. **4,2963 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. **4,2522 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 2026 roku wynosiły 254.141 tys. zł (59.153 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 153.681 tys. zł (35.771 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Grupa Kapitałowa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 2.783 tys. zł (654 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 1.024 tys. zł (minus 241 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2026 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży usług	4.468	1.051
Koszt odsetek od obligacji	2.495	587
Koszt odsetek od pożyczek	2.210	520

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 30 czerwca 2026 roku wynosiły 3.794 tys. zł (883 tys. euro), co stanowiło 1,49% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2026 oraz na dzień 31 grudnia 2025.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2026	Udział w aktywach	31.12.2025	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,07%	182	0,07%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	181 088	71,25%	173 988	68,31%
Wartość firmy	8 344	3,28%	8 344	3,28%
Pozostałe aktywa trwałe	32 489	12,78%	36 190	14,21%
Razem aktywa trwałe	**222 103**	**87,39%**	**218 704**	**85,86%**
Zapasy i zaliczki na zapasy	2 107	0,83%	3 365	1,32%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	18 568	7,31%	10 962	4,30%
Środki pieniężne	3 794	1,49%	16 580	6,51%
Pozostałe aktywa obrotowe	7 569	2,98%	5 096	2,00%
Razem aktywa obrotowe	**32 038**	**12,61%**	**36 003**	**14,14%**
Aktywa razem	**254 141**	**100,00%**	**254 707**	**100,00%**

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2026	Udział w pasywach	31.12.2025	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	50 668	19,94%	50 668	19,89%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	103 013	40,53%	104 197	40,91%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
Razem kapitały własne	**153 682**	**60,47%**	**154 866**	**60,80%**
Pożyczki i kredyty	1 690	0,66%	1 653	0,65%
Zobowiązania z tyt. leasingu	3 432	1,35%	3 567	1,40%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	44 587	17,51%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	0	0,00%	0	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	942	0,37%	912	0,36%
Razem zobowiązania długoterminowe	**6 064**	**2,39%**	**50 719**	**19,91%**
Pożyczki i kredyty	40 840	16,07%	39 772	15,61%
Zobowiązania z tyt. leasingu	893	0,35%	769	0,30%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	46 242	18,20%	1 955	0,77%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 420	2,53%	6 626	2,60%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**94 395**	**37,14%**	**49 122**	**19,29%**
Pasywa razem	**254 141**	**100,00%**	**254 707**	**100,00%**

Poniższa tabela zawiera wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2026 oraz na 31 grudnia 2025 oraz wartości na podstawie których wskaźniki zostały wyliczone:

	30.06.2026	31.12.2025
Kapitały własne	153 681	154 865
Zadłużenie finansowe	93 097	92 303
Suma bilansowa	254 141	254 707
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**165%**	**168%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**60%**	**61%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**37%**	**36%**

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 oraz na dzień 31 grudnia 2025.

Struktura aktywów Emitenta na podane dni:	**30.06.2026**	**Udział w aktywach**	**31.12.2025**	**Udział w aktywach**
Inwestycje w jednostkach powiązanych	101 124	64,43%	101 788	62,84%
Pozostałe aktywa trwałe	3 695	2,35%	3 797	2,34%
Pozostałe aktywa finansowe	25 979	16,55%	29 490	18,21%
Razem aktywa trwałe	**130 798**	**83,34%**	**135 075**	**83,39%**
Należności handlowe i pozostałe	6 781	4,32%	5 293	3,27%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	16 006	10,20%	8 300	5,12%
Środki pieniężne	2 893	1,84%	12 669	7,82%
Pozostałe aktywa obrotowe	465	0,30%	639	0,39%
Razem aktywa obrotowe	**26 145**	**16,66%**	**26 901**	**16,61%**
Aktywa razem	**156 943**	**100,00%**	**161 976**	**100,00%**

Struktura pasywów Emitenta na podane dni:	**30.06.2026**	**Udział w pasywach**	**31.12.2025**	**Udział w pasywach**
Kapitał podstawowy	50 668	32,28%	50 668	31,28%
Akcje własne	-671	-0,43%	-511	-0,32%
Pozostałe kapitały	43 726	27,86%	43 006	26,55%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-2 983	-1,90%	720	0,44%
Razem kapitały własne	**90 740**	**57,82%**	**93 883**	**57,96%**
Kredyty i pożyczki	0	0,00%	0	0,00%
Zobowiązania z tyt. leasingu	2 222	1,42%	2 137	1,32%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	44 587	27,53%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0,00%	0	0,00%
Razem zobowiązania długoterminowe	**2 222**	**1,42%**	**46 724**	**28,85%**
Kredyty i pożyczki	15 365	9,79%	16 868	10,41%
Zobowiązania z tyt. leasingu	384	0,24%	295	0,18%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	46 242	29,46%	1 955	1,21%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania oraz rezerwy krótkoterminowe	1 990	1,27%	2 251	1,39%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**63 981**	**40,77%**	**21 369**	**13,19%**
Pasywa razem	**156 943**	**100,00%**	**161 976**	**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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Powołanie Zarządu na XIV kadencję

W dniu 20 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki, podjęła uchwały w sprawie powołania członków Zarządu Spółki na kolejną, XIV kadencję. Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Spółki kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną, trwającą trzy lata. Stosownie do podjętych uchwał kadencja rozpoczęła się z dniem powzięcia uchwał, a więc z dniem 20 maja 2026 r.

Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała w skład Zarządu osoby dotychczas pełniące te funkcje, to jest:

- Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
- Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
- Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
- Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 23 czerwca 2026 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zaopiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2025, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
b) Ustalenia liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji oraz podjęcie uchwał w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej XI kadencji.

Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą na kolejną, XI kadencję. W skład Rady Nadzorczej Emitenta powołano: Pana Karola Żbikowskiego, Pana Leszka Skopa, Pana Leszka Nowina-Witkowskiego, Pana Roberta Jakoniuka, Pana Franciszka Hutten-Czapskiego oraz Pana Piotra Sadownika.

4.1.3 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 71.947 akcji własnych stanowiących 0,71% kapitału zakładowego i uprawniających do 71.947 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,71% 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 4 lutego 2026 roku Emitent powziął wiadomość, że decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę w projekcie „Roma Tower" stała się ostateczna. Decyzja ta wydana została w listopadzie 2025 roku i umożliwia spółce celowej realizację wysokościowego budynku mieszkalnego o wysokości 170 metrów i 48 kondygnacjach, z częścią usługowo-handlową i garażem podziemnym.

4.2.2 Projekt „Rybaki"

W dniu 16 czerwca 2026 roku Naczelny Sąd Administracyjny („NSA") wydał wyrok, którym uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie („WSA") z grudnia 2023 roku, stwierdzający w całości nieważność uchwały nr LVIII/507/2023 Rady Gminy Stawiguda w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Łańskim, w obrębie Rybaki, w gminie Stawiguda („MPZP"). Jednocześnie NSA przekazał sprawę WSA do ponownego rozpoznania.

Wyrok WSA z grudnia 2023 roku stanowił istotną przeszkodę dla realizacji projektu deweloperskiego pn. „Rybaki-Łańsk". Uchylając ten wyrok i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania, NSA otworzył możliwość dalszego procedowania w sprawie obowiązywania MPZP. Wyrok NSA, jako uchylający niekorzystne dla Projektu rozstrzygnięcie WSA, stanowi istotne zdarzenie dla Spółki Celowej oraz realizacji Projektu.

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

W okresie I półrocza 2026 r. Emitent nie zidentyfikował wystąpienia zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym okresie.

Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terytorium Ukrainy, Białorusi ani Rosji, a tym samym nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani związanych z nimi sankcji gospodarczych. W związku z powyższym Zarząd Emitenta ocenia, że konflikt zbrojny w Ukrainie nie wywiera bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta ani na osiągane przez niego wyniki finansowe.

Jednocześnie Zarząd Emitenta uwzględnia możliwość wystąpienia pośrednich, negatywnych skutków konfliktu zbrojnego w Ukrainie dla otoczenia rynkowego, w którym Emitent prowadzi działalność, w szczególności w zakresie dostępności i kosztu finansowania, w tym w związku ze zmianami poziomu stóp procentowych, a także wzrostu kosztów realizacji inwestycji, w tym kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Ponadto, w dłuższej perspektywie, zarówno konflikt zbrojny w Ukrainie, jak i sytuacja w rejonie Bliskiego Wschodu mogą potencjalnie wpływać na wyniki finansowe Emitenta, w szczególności poprzez

oddziaływanie na harmonogram sprzedaży zakończonych projektów oraz możliwość wystąpienia opóźnień w realizacji planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych. Czynniki te zostały również wskazane wśród czynników ryzyka opisanych 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 czynników ujawnionych w sprawozdaniu rocznym za rok obrotowy 2025.

Czynnikiem zewnętrznym, który w ocenie Emitenta może wpływać na warunki prowadzenia działalności, pozostaje utrzymująca się niestabilność geopolityczna związana z wojną w Ukrainie oraz napięciami w innych regionach świata, w szczególności w rejonie Bliskiego Wschodu. Wpływ tych czynników na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej ma przede wszystkim charakter pośredni i przejawia się w szczególności w warunkach pozyskiwania finansowania i jego kosztach, sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych oraz ogólnym otoczeniu makroekonomicznym. Czynniki te mogą mieć wpływ m.in. na koszty finansowania pozyskiwanego przez Emitenta oraz realizację planów związanych ze sprzedażą projektu Centrum Praskie KONESER.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent ocenia poziom narażenia na wskazane ryzyko jako umiarkowany. Jego skala pozostaje jednak uzależniona od dalszego rozwoju sytuacji geopolitycznej oraz jej wpływu na sytuację gospodarczą i inwestycyjną. Szczególnie trudny do przewidzenia pozostaje dalszy przebieg konfliktu na Bliskim Wschodzie oraz jego potencjalny wpływ na dostępność i ceny surowców energetycznych, a w konsekwencji na poziom inflacji i stóp procentowych.

Z uwagi na przyjęty model działalności, polegający na realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnych przedsięwzięć, czynniki ryzyka i zagrożenia mogące wpływać na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej oddziałują na nie przede wszystkim pośrednio, poprzez ich wpływ na działalność poszczególnych spółek celowych.

Do najistotniejszych czynników ryzyka i zagrożeń należy zaliczyć 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 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. Wzrost stóp procentowych obniża efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Emitent, w okresie ostatnich trzech lat, konsekwentnie redukował swoje zadłużenie z tytułu obligacji oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej i stara się pozyskiwać finansowanie zewnętrzne (pożyczki) oprocentowane wg stałej stopy procentowej.

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 mieć też wpływ na kontrahentów Emitenta, a w szczególności nabywców nieruchomości oraz usług świadczonych przez Emitenta.

Przykładem niekorzystnych dla inwestorów zasad opodatkowania przychodów/dochodów osób prawnych może być tzw. minimalny CIT. Wprawdzie te nowe rozwiązania podatkowe w niewielkim stopniu dotyczą Grupy Emitenta, ale z całą pewnością generują dodatkowe obowiązki raportowe i deklaracyjne, jak również skutkują mniejszą atrakcyjnością terytorium Polski dla zagranicznych inwestorów, co może się przekładać na popyt zwłaszcza w segmencie lokali komercyjnych: biurowych i usługowych.

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/stowarzyszonymi. 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 dnia 13 października 2022 r. weszły w życie zmiany do 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. Nowelizacja sformułowała kluczową 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/stowarzyszonej 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/stowarzyszoną. 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 (stowarzyszonymi, celowymi) wchodzącymi w skład Grupy Emitenta, w ramach której Emitent nie będzie miał możliwości bezpośredniego oddziaływania na podmioty zależne/stowarzyszone 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, w tym także od otoczenia prawnego oraz zagospodarowania przestrzennego, za który w dużej mierze odpowiedzialność ponoszą samorządy terytorialne. Czynnikami ograniczającymi podaż gruntów są chociażby: brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opóźnienia we wdrożeniu reformy prawa zagospodarowania przestrzennego (plany ogólne), brak dostatecznej infrastruktury i uzbrojenia terenu. 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, 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 wysokościowy, w ścisłym oraz historycznym centrum miasta), na który wpływ ma wiele postępowań administracyjnych niedotyczących bezpośrednio inwestycji Emitenta. 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" położony jest w ścisłym i historycznym centrum Warszawy. Projekt sąsiaduje z gęstą, zabytkową zabudową. Tego rodzaju projekty często budzą sprzeciwy i protesty nie tylko mieszkańców, ale także różnych organizacji ekologicznych, aktywistów miejskich, stowarzyszeń, których intencje i pobudki nie zawsze są przejrzyste i oczywiste. Tego rodzaju protesty, sprzeciwy oraz inicjatywy, chociażby bezzasadne lub wszczynane bez ważkich powodów mogą wpłynąć na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów, opóźniając ich realizację, czego inwestorzy powinni być zawsze świadomi.

   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 oraz 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 (rękojmi). 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, odkrycia archeologiczne, 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 nawet 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 (odkrycia archeologiczne, zanieczyszczenia, stosunki hydrologiczne, etc.).

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczona dostępność 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 nich 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 konfliktów zbrojnych w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie –** Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji, a tym bardziej w krajach Bliskiego Wschodu i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych związanych z w/w konfliktami zbrojnymi. Konflikty te nie mają tym samym bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej nie można wykluczyć, iż konflikty te mogą mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie, wpływając na otoczenie rynkowe Emitenta chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost cen paliw i przetwórstwa ropy naftowej i związany z tym wzrost kosztów budowy oraz materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, niepewna sytuacja geopolityczna w różnych częściach świata (Ukraina, Bliski Wschód i inne obszary potencjalnych zarzewi konfliktów zbrojnych) może mieć negatywny 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 CPK, 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, w perspektywie ostatniego roku, 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 okresie sprawozdawczym Emitent nie dokonywał emisji oraz wykupu kapitałowych papierów wartościowych.

9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

10 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 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 i stowarzyszonymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)
Złota 44 sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %

Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.[2] [3]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna [2] [3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	45,00 %
PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna *(dawniej: PW sp. z o.o. sp.k.)* [2] [3] [4]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	29,45 %
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 %
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna [6]	POLSKA	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	POLSKA	40%

[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.
[6] Spółka została zarejestrowana w dniu 10 lipca 2025 roku. Wspólnikiem ze strony Grupy jest spółka zależna Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A (PD7).

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 2026 roku nie doszło do istotnych zmian w strukturze Emitenta, ani też w strukturze jego Grupy Kapitałowej.

13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

W okresie sprawozdawczym Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych.

14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2026 r. (27 maja 2026 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:*	**4 573 346**	**45,13%**	**45,13%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 358 232*	*13,40*	*13,40*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 323 623*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

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 2026 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 573 346**	**45,13%**	**45,13%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 358 232*	*13,40*	*13,40*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 323 623*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

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 2026 rok (27 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.09.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 27.05.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.361.010 (13,43%)	1.361.010 (13,43%)
Piotr Litwiński	530.481 (5,23%)	530.481 (5,23%)
Rafał Szczepański	1.358.232 (13,40%)	1.358.232 (13,40%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.323.623 (13,07%)	1.323.623 (13,07%)
Osoby Nadzorujące		
Robert Jakoniuk	0	0
Franciszek Hutten-Czapski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Leszek Skop	0	0
Piotr Sadownik	0	0
Karol Żbikowski	0	0

16 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 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 50 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego 29 kwietnia 2026 r.

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 skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2026 roku.

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

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2026 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 2026 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 2026 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

- W dniu 13 lipca 2026 r. spółka zależna od Emitenta – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. („PD3") – zawarła aneks do listu intencyjnego z dnia 24 lipca 2025 r., dotyczącego potencjalnej realizacji mieszkaniowego projektu deweloperskiego w Warszawie.

  Na mocy zawartego aneksu przedłużony został okres obowiązywania listu intencyjnego do dnia 31 października 2026 r. (pierwotnie termin ten upływał w dniu 24 lipca 2026 r.). Jednocześnie na rzecz PD3 zastrzeżono wyłączność negocjacji do dnia 31 października 2026 r.

  W przypadku niezawarcia do dnia 31 października 2026 r. umowy inwestycyjnej albo kolejnego aneksu przedłużającego okres obowiązywania listu intencyjnego, list intencyjny wygaśnie i przestanie wiązać jego strony. Pozostałe postanowienia listu intencyjnego nie uległy istotnym zmianom.

- W dniu 15 lipca 2026 r. Spółka stowarzyszona z Emitentem – Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. RT sp. j. („R4M PD7 RT") – wraz ze spółką Liebrecht and Wood sp. z o.o. („L&W") złożyły wobec kolejnego potencjalnego inwestora („Inwestor") list intencyjny („List") w związku z możliwością jego przyszłego przystąpienia do projektu „Roma Tower" („Projekt"). Przedmiotem potencjalnej inwestycji jest przystąpienie Inwestora, jako kolejnego wspólnika, do spółki Liebrecht and Wood sp. z o.o. RT sp. j. („LWRT").

  Na mocy Listu R4M PD7 RT oraz L&W zobowiązały się do zapewnienia Inwestorowi, do dnia 30 września 2026 r., wyłączności w zakresie prowadzenia negocjacji dotyczących potencjalnej inwestycji w Projekt. W związku z zawarciem Listu przewidziane zostało również przeprowadzenie badania stanu Projektu (due diligence) oraz prowadzenie negocjacji dotyczących warunków potencjalnego przystąpienia Inwestora do LWRT. List nie stanowi zobowiązania którejkolwiek ze stron do dokonania opisanej w nim inwestycji.

  Potencjalne przystąpienie Inwestora do LWRT oraz wniesienie przez niego wkładu finansowego powinno pozytywnie wpłynąć na sytuację finansową i stabilność realizacji Projektu. Jednocześnie istotnym założeniem potencjalnej inwestycji jest brak zmiany, w jej wyniku, zakładanego docelowego, końcowego udziału Grupy Emitenta – zarówno bezpośredniego, jak i pośredniego – w Projekcie.

- Spółka stowarzyszona z Emitentem – PW sp. z o.o. RT sp. j. („PW RT") – w dniu 3 sierpnia 2026 r. zawarła dwa listy intencyjne z dwiema niezależnymi, renomowanymi firmami z branży generalnego wykonawstwa. Przedmiotem listów intencyjnych było określenie warunków oraz podstawowych zasad prowadzenia negocjacji dotyczących zawarcia umowy o generalne wykonawstwo budynku wysokościowego w ramach projektu „Roma Tower".

  Zgodnie z postanowieniami obu listów intencyjnych negocjacje mogą być prowadzone maksymalnie do końca 2026 r., przy czym mogą zostać zakończone również przed upływem tego terminu. Intencją PW RT jest prowadzenie równoległych negocjacji z oboma podmiotami w celu wypracowania możliwie najkorzystniejszych warunków dla PW RT oraz wyboru najkorzystniejszej oferty.

- W dniu 3 września 2026 r. spółka stowarzyszona – Centrum Praskie „KONESER" sp. z o.o. sp. j. („CPK"), realizująca projekt deweloperski pod nazwą „Centrum Praskie KONESER" w Warszawie przy ul. Ząbkowskiej (dalej: „Projekt"), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Bank") aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. („Aneks"). Na podstawie Aneksu kwota kredytu została zwiększona o dodatkową transzę finansowania uzupełniającego w wysokości 6 mln EUR, przeznaczoną, między innymi, na częściową spłatę pożyczek udzielonych wspólnikom Projektu. Aneks przewiduje również zmianę wybranych postanowień umowy kredytu oraz przyjęcie jej tekstu jednolitego, na warunkach określonych w Aneksie. W związku ze zwiększeniem kwoty kredytu zawarte zostały również aneksy do umów

ustanawiających zabezpieczenia spłaty kredytu. W dniu 25 września 2026 CPK dokonała spłaty pożyczki zaciągniętej od Emitenta w wysokości 2.163,5 tys. Euro.

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) dalszą realizację projektu „Roma Tower", w szczególności poprzez generowanie przez Grupę Kapitałową przychodów i zysków z usług świadczonych na rzecz tego projektu, wprowadzenia nowego inwestora do projektu oraz prowadzenie dalszych działań związanych z jego realizacją, w tym wyborem generalnego wykonawcy, zgodnie z zawartym listem intencyjnym. Rozpoczęcie prac budowlanych stanowić będzie kluczowy kamień milowy w realizacji powyższego przedsięwzięcia;

b) przygotowanie do sprzedaży, a w dalszym etapie pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser", przy jednoczesnej stabilizacji i optymalizacji przychodów oraz generowaniu bieżących zysków przez ten projekt;

c) dalsze prowadzenie projektu „Rybaki-Łańsk", w szczególności w zakresie prac przygotowawczych, administracyjno-prawnych oraz projektowych;

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych oraz zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, zarówno realizowanych przez Grupę Kapitałową, jak i świadczonych na rzecz podmiotów spoza Grupy, w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. poprzez pozyskiwanie nowych kontraktów, a także rozwój działalności spółki PD7, świadczącej usługi project management na rzecz podmiotów z Grupy oraz podmiotów spoza Grupy;

e) pozyskiwanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć oraz w formule umożliwiającej możliwie szerokie wykorzystanie kompetencji architektoniczno-inżynierskich Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczaniu zaangażowania kapitału własnego.

Warszawa, dnia 29 września 2026 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.09.29 19:47:09 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.09.29 20:48:07 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.09.29 20:50:54 CEST
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.09.29 20:49:48 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 01.01.2026 – 30.06.2026 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 2026 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 2026 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 2026 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.09.29 19:48:34 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.09.29 20:48:30 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.09.29 20:51:15 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.09.29 20:50:08 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu