



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

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

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

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

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

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2025 R.:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

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

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

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

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

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 30.05.2025 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 542	44,83%	4 542	44,83%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 maja 2025 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Trzy miesiące zakończone 31.03.2025							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-56			-56
Podział zysku netto					-579	579	0
Suma dochodów całkowitych						-2 130	-2 130
Kapitał własny na dzień 31.03.2025 r.	50 668	0	37 765	5 408	-579	-2 130	91 132
Trzy miesiące zakończone 31.03.2024							
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0			0
Podział zysku netto					-9 115	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						10	10
Kapitał własny na dzień 31.03.2024 r.	50 668	0	46 880	5 481	-9 115	10	93 924

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2024, opublikowanym 29 kwietnia 2025 roku.

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2025 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 lub później:

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdania finansowe, zarówno w odniesieniu do Grupy jak i Jednostki Dominującej.
- **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych**

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

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:
 - dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Grupa nadal szacuje wpływ powyższych zmian na jej sprawozdanie finansowe.
- **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)**

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

Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.
- **Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7**

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- **Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”**

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

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

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

Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2025 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2025 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31 marca 2025. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

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

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

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

v

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

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

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

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

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

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

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

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

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

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

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

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Emitent zwraca uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno PD7, jak i PW SPJ, przewiduje, iż docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2024 i 31.03.2025 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 6,3 % na dzień bilansowy 31.12.2024 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,02% wykazywanego na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 31 marca 2025 do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WIBOR6M + marża	5,62%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	260	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	50	50	15,75%	15,42%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 541	24 507	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	17 313	20 295	16,00%	14,03%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 400	7 226	16,00%	13,22%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.03.2025		52 355				

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	2023-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WIBOR6M + marża	5,62%	2025-07-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	253	15,00%	8,86%	2025-12-31	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 980	24 869	3,125%	3,010%	2026-06-30	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301	29 418	16,00%	14,28%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 597	16,00%	13,06%	2026-12-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2024		62 154				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

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

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

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

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

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

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

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

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2025 r.

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do należności od jednostek niepowiązanych na podstawie szczegółowej analizy sytuacji finansowej głównego odbiorcy nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	2025-03-31
Wartość brutto na początek okresu:	8 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	8 752
Odpis na utratę wartości na początek okresu	8 752
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	0
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	8 752
Wartość netto na koniec okresu	0

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

10. Odroczonego podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

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

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

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

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

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

Zmiana stanu pozostałych rezerw

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki lub grupy spółek prowadzące konkretne projekty. Tam, gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

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

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

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

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

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

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2025 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	44 740	2025-02-24	2027-02-24	WIBOR 6M+7,75%	14,03%	45 307
Razem						45 307

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2025

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

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 514	9 749	9,58%	2025-06-30	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	34	34	0,00%	2025-04-13	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	536	3,13%	2030-03-31	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 050	WIBOR 3M + 2.4%	2030-03-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	15 941	17 960	12,60% (*)	2026-01-31 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	2 000	2 144	11,47%	2025-04-14	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
	3 500	3 666		2026-06-01	
RAZEM	32 443	35 139			

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 31.03.2025

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

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 514	9 749	9,58%	2025-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 214	n/d	(*)	brak
Willet Sp z o.o.	2 000	2 144	11,47%	2025-04-14	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
	3 500	3 666		2026-06-01	
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 900	5 347	9,00%	2025-12-31	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 674	1 889	12,94%	2025-12-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	145	153	9,73%	2026-03-31	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	18 733	24 162			

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

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

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

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

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	26	26	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	239
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	378	378	180	180	0	0	451	227	3	0	221	221
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	31	31	0	0	0	0	38	38	25	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	3	3	0	0	0	0	4	4	2	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	4	4	4	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	2	2	0	0	0	0	0	2	0	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	5	8	0	0	0	0	4	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	157	163	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	4	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	480	495	0	0	0	0	1 156	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	0	93	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łąnsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	3	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	0	0	0	0	0

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 64.997,34 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XV. UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

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

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

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

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

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

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

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

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

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

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

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

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

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

XVII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XIX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2024 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2025 nie uległo zmianie.

XX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

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

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski