



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755) Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 732	3 253	7 086	1 644
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3	1	-673	-156
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	127	30	-3 898	-904
Zysk (strata) brutto	-2 564	-607	-6 882	-1 596
Zysk (strata) netto	-3 294	-780	-7 609	-1 765
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 048	10 048	10 060	10 060
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,33	-0,08	-0,76	-0,18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 774	3 500	-1 685	-391
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-604	-143	-816	-189
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 405	1 754	-1 184	-275
Przepływy pieniężne netto razem	21 166	5 015	-3 883	-901

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	260 142	61 327	245 716	57 504
Zobowiązania razem	100 040	23 584	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	48 546	11 444	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	160 101	37 743	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	11 945	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 041	10 041	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,95	3,76	16,26	3,80

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2025 – 30.06.2025: **4,2208 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 30.06.2024: **4,3109 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2025 r. **4,2419 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2024 r.: **4,2730 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, 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 30 czerwca 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2025 R.:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Rady Nadzorczej 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 zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 %)	
		30.06.2025	31.12.2024
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	30,71%	29,02%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2025 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 29.09.2025 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 555	44,95%	4 555	44,95%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Kapitały własne	160 101	163 472
Zadłużenie finansowe	91 404	74 190
Suma bilansowa	260 142	245 716
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	175%	220%
Kapitały własne do sumy bilansowej	62%	67%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	35%	30%

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2025						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-77	-77		-77
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-3 294	-3 294		-3 294
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	50 668	0	109 433	160 101	1	160 102
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2024						
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-1	-1		-1
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-7 609	-7 609		-7 609
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	50 668	0	108 581	159 249	1	159 250

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Przychody operacyjne, w tym:	3 532	3 016
Przychody ze sprzedaży usług	3 532	3 016
Koszt własny sprzedaży	-1 313	-927
Wynik brutto na sprzedaży	2 219	2 089
Koszty sprzedaży	-64	-17
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 795	-2 650
Pozostałe przychody operacyjne	0	40
Pozostałe koszty operacyjne	-7	0
Wynik na działalności operacyjnej	-647	-538
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 688	1 150
Przychody finansowe	47	2 000
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	1 284
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-47	0
Koszty finansowe	-3 852	-3 818
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 811	78
Podatek dochodowy	-448	-350
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 259	-272
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-3 259	-272
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,32	-0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-3 259	-272
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-3 259	-272

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

PASYWA	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny	89 982	93 318
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-433	-356
Pozostałe kapitały zapasowe	37 186	37 765
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 259	-579
Zobowiązanie długoterminowe	46 887	272
Kredyty i pożyczki	0	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 599	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 288	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	25 620	69 071
Kredyty i pożyczki	21 137	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	2 096	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	380	454
Zobowiązania handlowe	606	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 174	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	170	142
PASYWA RAZEM	162 489	162 661

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2025							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-77			-77
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 259	-3 259
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	50 668	0	37 186	5 387	0	-3 259	89 982
Sześć miesięcy zakończone 30.06.2024							
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-1			-1
Podział zysku netto					-9 115	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						-272	-272
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	50 668	0	46 880	5 480	-9 115	-272	93 641

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

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

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 noty nr 7, 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVI) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 czerwca 2025. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek 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. – 30.06.2025 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 - 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025	0	5 653	721	263	1 322	0	7 959
Zwiększenia, z tytułu:	0	4 351	61	0	0	0	4 412
- nabycia środków trwałych	0	0	61	0	0	0	61
- zawartych umów leasingu	0	4 351	0	0	0	0	4 351
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- oddania do użytkowania						0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2025	0	10 004	782	263	1 322	0	12 371
Umorzenie na dzień 01.01.2025	0	5 197	704	263	1 322	0	7 486
Zwiększenia, z tytułu:	0	370	11	0	0	0	381
- amortyzacji		370	11	0	0		381
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.06.2025	0	5 567	715	263	1 322	0	7 867
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2025	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	0	4 437	67	0	0	0	4 504

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

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

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 – 30.06.2025 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025		55	0	1 855	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- nabycia					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2025	0	55	0	1 855	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2025		15	0	1 771	1 786
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	34	34
- amortyzacji		0	0	34	34
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2025	0	15	0	1 805	1 820
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025					0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2025	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	0	40	0	50	90

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2025 – 30.06.2025 r

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	15 631	15 407
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 631	15 631
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Na dzień 30 czerwca 2025 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	182	182

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2024	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	90 481	567	0	91 048
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	30,71% (*)	72 136	-635	5 608	77 109
PW Sp. z o.o.	45,00%	251	53	0	304
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	964	18	542	1 524
Razem	n/d	163 832	3	6 150	169 985

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „**PWRT**”) na dzień 30 czerwca 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy tj. 30,71 %, zaś Emitent posiadał go na 30 czerwca 2025 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. („PD7”)*, która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 8,48 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna („PW SPJ”)*, która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 49,40 % (na PD7 przypada z tego 44,99 %, gdyż taki udział w PW SPJ posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w PWRT, poprzez PD7, jak i poprzez PW SPJ wynosił na koniec czerwca 2025 - 30,71 %.

Zgodnie z obowiązującą Umową Inwestycyjną z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2024 i 30.06.2025 r. - będzie on, perspektywie kolejnych kilku kwartałów, spadał stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 8,48 % na dzień bilansowy 30.06.2025 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 29,02% wykazywanego na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 30 czerwca 2025 do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć pewien negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

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

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	268	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	1 050	1 071	15,75%	15,42%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 825	25 007	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	7 313	10 785	16,00%	13,58%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	4 900	6 957	16,00%	13,03%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2025		44 088				

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łąńsk Sp. z o.o. (PD4)	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	31.07.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	253	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 825	24 869	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	27 301	29 418	16,00%	14,28%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	5 900	7 597	16,00%	13,06%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2024		62 154				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	101 564	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	36 149	54 540
- długoterminowe	35 792	54 287
- krótkoterminowe	357	253

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2025 r.	265	65 415	65 680
Zwiększenia, w tym:	133	0	133
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	398	0	398
korekta prezentacji	398	0	398
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.06.2025 r.	0	65 415	65 415

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	268	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	88	89	Wibor 6M + marża	13,01%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 825	25 007	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	7 313	10 785	16,00%	13,58%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 30.06.2025		36 149				

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	253	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 980	24 869	3,125%	3,010%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	27 301	29 418	16,00%	14,28%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 31.12.2024		54 540				

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkcja w toku	3 030	3 885
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	3 030	3 885
Odpis aktualizujący stan zapasów	158	158
Zapasy netto	2 872	3 727

Wykazane na dzień 30 czerwca 2025 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Należności krótkoterminowe	3 240	1 521
- od jednostek powiązanych	1 299	1 036
- od pozostałych jednostek	1 941	485
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	269	225
Należności krótkoterminowe brutto	3 509	1 746

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	
Zwiększenia, w tym:	113
- rozpoznanie strat kredytowych	47
- reklasyfikacja	66
Zmniejszenia w tym:	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2025 r.	113
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	225
Zwiększenia, w tym:	65
- rozpoznanie strat kredytowych	65
Zmniejszenia w tym:	134
- reklasyfikacja	66
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	65
- zakończenie postępowań / spisanie należności	3
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2025 r.	156
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2025 r.	269

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	1 412	1 222	126	64	0	0	0
odpisy aktualizujące	113	113	0	0	0	0	0
należności netto	1 299	1 109	126	64	0	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	2 097	1 437	501	0	0	72	87
odpisy aktualizujące	156	68	10	0	0	0	78
należności netto	1 941	1 369	491	0	0	72	9
Ogółem							
należności brutto	3 509	2 659	627	64	0	72	87
odpisy aktualizujące	269	181	10	0	0	0	78
należności netto	3 240	2 478	617	64	0	72	9

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane							
należności brutto	1 670	1581	42	16	29	0	2
odpisy aktualizujące	113	108	2	1	0	0	2
należności netto	1 557	1 473	40	15	29	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	810	810	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	810	810	0	0	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	2 480	2 391	42	16	29	0	2
odpisy aktualizujące	113	108	2	1	0	0	2
należności netto	2 367	2 283	40	15	29	0	0

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

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

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	30.06.2025
Wartość brutto na początek okresu:	8 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	8 752
Odpis na utratę wartości na początek okresu	8 752
Odpis utworzony na dzień nabycia wierzytelności	0
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	8 752

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

10. Odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	57	94
Razem, w tym:	57	94
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	57	94

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2025				94
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				37
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2025, w tym:	0	0	0	57
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				57

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

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

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2025	2 945	0	0	2 945
Utworzone rezerwy	0	0	0	0
Wykorzystane	272	0	0	272
Rozwiązane	0	0	0	0
Stan na 30.06.2025, w tym:	2 673	0	0	2 673
- długoterminowe	2 673	0	0	2 673
- krótkoterminowe	0	0	0	0

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 30.06.2025								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	3 451	1 663	0	0	5 114
	Sprzedaż między segmentami	0	0	8 465	5 227	1 870	64	-7 008	8 618
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-582	567	0	0	0	18	0	3
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	679	0	2 114	468	-891	2 370
Zysk/ (strata) segmentu				-824	1 862	-3 259	-1 342	269	-3 294
Aktywa ogółem		0	0	47 953	7 190	162 489	90 872	-48 362	260 142
Aktywa segmentu				47 953	7 190	162 489	90 872	-48 362	260 142
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	28 275	2 194	72 507	95 323	-98 259	100 040
Zobowiązania segmentu		0	0	28 275	2 194	72 507	95 323	-98 259	100 040
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

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

Rodzaj emisji/seria	30.06.2025	31.12.2024
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	46 695	38 787
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	46 695	38 787
- długoterminowe	44 599	0
- krótkoterminowe	2 096	38 787

Wyszczególnienie	30.06.2025
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	38 787
Emisja obligacji	44 740
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	777
Wykup obligacji, spłata odsetek	-39 564
Naliczenie odsetek na koniec okresu	1 955
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	46 695
- długoterminowe	44 599
- krótkoterminowe	2 096

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2025 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja ze stycznia 2023; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	13,19%	46 695
Razem						46 695

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2025

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	40 116	34 800
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	27 562	19 380
- od podmiotów niepowiązanych	12 554	15 420
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	40 116	34 800
- długoterminowe	1 609	1 563
- krótkoterminowe	38 507	33 237

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	8 373	8 789	9,57%	31.12.2025	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	540	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 069	WIBOR 3M + 2,4%	31.03.2030	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 161	25 953	12,60% (*)	31.01.2026 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 765	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	36 488	40 116			

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2025

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki	21 137	27 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	8 583	12 164
- od podmiotów niepowiązanych	12 554	15 352
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	21 137	27 516
- długoterminowe	0	155
- krótkoterminowe	21 137	27 361

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 064	n/d	(*)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	8 373	8 789	9,57%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 900	5 395	8,89%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 697	1 972	12,94%	31.12.2025	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	140	152	9,74%	31.03.2026	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Willet Sp z o.o.	3 500	3 765	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	12 110	21 137			

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

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

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

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

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

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

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

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 048 230	10 059 607
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 048 230	10 059 607

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

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	317	325	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	9	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	859	985	0	0	0	0	976	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	117	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	64	0	64	0	0	0
PW Sp. z o.o.	155	447	0	0	0	0	44	142	37	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A												
PW Sp. z o.o.	165	255	0	0	0	0	92	74	74	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	7 940	3 602	0	0	0	0	113	113	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	n/d	0	0	0	0	25 953 (*)	17 817 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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 30 czerwca 2025

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	364.811,49 zł (296.594,71 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	248.574,66 zł (202.093,22 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	116.620,26 zł (94.813,22 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	34.762,62 zł (28.262,29 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	36.285,00 zł (29.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	13.382,40 zł (10.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	27.060,00 zł (22.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	63.178,22 zł (51.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	36.443,44 zł (29.628,80 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	6.617,40 zł (5.380,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	255.225,00 zł (207.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	243.564,60 zł (198.020,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	283.985,11 zł (230.882,20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	94.710,00 zł (77.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	15.990,00 zł (13.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	75.746,11 zł (61.582,20 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	41.486,44 zł (33.728,80 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	25.830,00 zł. (21.000,00 zł. netto)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 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	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	52	52	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	239
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	756	755	180	360	0	0	448	227	0	0	221	221
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	63	62	0	0	0	0	77	38	63	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	8	4	6	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	4	4	4	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	4	4	0	0	0	0	0	2	0	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	9	11	0	0	0	0	2	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	317	325	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	9	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	859	985	0	0	0	0	976	699	15	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	117	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

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

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIECIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

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

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

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

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

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

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

XVII. UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 471	2 490
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	692	290
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	369	236
SUMA przychodów z umów z klientami	3 532	3 016

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 688	1 150
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	2 000
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	1 284
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	47	0
Razem	1 735	4 434

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

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

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	91 404	74 190	91 404	74 190	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 609	1 563	1 609	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	38 507	33 237	38 507	33 237	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 599	0	44 599	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 096	38 787	2 096	38 787	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 593	603	4 593	603	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	14	14	14	14	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	14	14	14	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 451	3 924	4 451	3 924	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 czerwca 2025.

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

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

XX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

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

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski