☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2025

kwartał / rok

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

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2025 obejmujący okres od 2025-01-01 do 2025-09-30
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie PLN
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie PLN

data przekazania: 2025-11-28

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	17 449	10 540	4 119	2 450
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 331	-1 618	786	-376
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	647	-6 205	153	-1 442
IV. Zysk (strata) brutto	-3 667	-10 091	-866	-2 346
V. Zysk (strata) netto	-4 201	-8 872	-992	-2 062
VI. Aktywa razem	256 601	245 716	60 105	57 504
VII. Zobowiązania razem	97 449	82 243	22 826	19 247
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	46 709	79 473	10 941	18 599
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	159 151	163 472	37 279	38 257
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 868	11 858
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 044	10 059	10 044	10 059
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,42	-0,88	-0,10	-0,21
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 033	10 056	10 033	10 056
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,86	16,26	3,72	3,80
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 572	-4 658	3 204	-1083
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-649	-834	-153	-194
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 186	-184	752	-43
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	16 212	-5 721	3 827	-1 330
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	5 595	4 452	1 321	1 035
XX. Koszt własny sprzedaży	-2 154	-1 427	-508	-332
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-871	-747	-206	-174

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30
XXII. Zysk (strata) brutto	-3 885	-1 051	-917	-244
XXIII. Zysk (strata) netto	-3 963	749	-935	174
XXIV. Aktywa razem	157 817	162 661	36 966	38 067
XXV. Zobowiązania razem	68 582	69 343	16 064	16 228
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	21 755	69 071	5 096	16 165
XXVII. Kapitał własny	89 235	93 318	20 902	21 839
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 868	11 858
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 044	10 059	10 044	10 059
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,39	0,07	-0,09	0,02
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 033	10 056	10 033	10 056
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	8,89	9,28	2,08	2,17
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 553	348	5 087	81
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 212	639	-286	149
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 236	-2 435	-2 180	-566
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	11 105	-1 448	2 621	-337
(*) ilość akcji pomniejszona o akcje skupione do dnia 30.06.2025 w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2025 oraz na koniec 3 kwartału 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2365 i 4,3022 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2025 i 31 grudnia 2024 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2692 i 4,2730 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_Q3_2025_09_30	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_3q_2025.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2025

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2025-11-28	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2025-11-28	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2025-11-28	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2025-11-28	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2025 r. – 30.09.2025 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 września 2025 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025		01.01.2024 - 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	17 449	4 119	10 540	2 450
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 331	786	-1 618	-376
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	647	153	-6 205	-1 442
Zysk (strata) brutto	-3 667	-866	-10 091	-2 346
Zysk (strata) netto	-4 201	-992	-8 872	-2 062
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 044	10 044	10 059	10 059
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,42	-0,10	-0,88	-0,21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 572	3 204	-4 658	-1083
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-649	-153	-834	-194
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 186	752	-184	-43
Przepływy pieniężne netto razem	16 212	3 827	-5 721	-1 330

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	256 601	60 105	245 716	57 504
Zobowiązania razem	97 449	22 826	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	46 709	10 941	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	159 151	37 279	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	11 868	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 033	10 033	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,86	3,72	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 – 30.09.2025: **4,2365 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 30.09.2024: **4,3022 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2025 r. **4,2692 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2024 r.: **4,2730 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 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 września 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 30.09.2025 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 września 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

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

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

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

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2025	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 %)	
		30.09.2025	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	31,08%	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 września 2025 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 28.11.2025 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (tys.)	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 573	45,13%	4 555	45,13%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 28 listopada 2025 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**17 449**	**10 540**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	17 449	10 540
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-11 436**	**-7 636**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-11 436	-7 636
Wynik brutto na sprzedaży	**6 013**	**2 904**
Koszty sprzedaży	-83	-30
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-7 726	-7 482
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 331	-1 618
Pozostałe przychody operacyjne	20	139
Pozostałe koszty operacyjne	-908	-118
Wynik na działalności operacyjnej	***647***	***-6 205***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	3 384	2 435
Przychody finansowe	151	407
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-234	-9
Koszty finansowe	-7 615	-6 719
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 667***	***-10 091***
Podatek dochodowy	-534	1 219
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 201***	***-8 872***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-4 201***	***-8 872***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-4 201**	**-8 872**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,42	-0,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,42	-0,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,42	-0,88
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,42	-0,88
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-4 201***	***-8 872***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-4 201***	***-8 872***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	**niebadany**
Przychody operacyjne, w tym:	**3 717**	**3 454**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 717	3 454
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-3 362**	**-2 583**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-3 362	-2 583
Wynik brutto na sprzedaży	**355**	**871**
Koszty sprzedaży	-19	-13
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 298	-2 238
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 328	-945
Pozostałe przychody operacyjne	8	35
Pozostałe koszty operacyjne	-854	-17
Wynik na działalności operacyjnej	***520***	***-2 307***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 217	810
Przychody finansowe	-52	403
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-187	0
Koszty finansowe	-2 601	-2 115
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 103***	***-3 209***
Podatek dochodowy	196	1 946
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-907***	***-1 263***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***-907***	***-1 263***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-907**	**-1 263**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,12
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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	**niebadane**
Zysk (strata) netto	***-907***	***-1 263***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-907***	***-1 263***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024
	niebadane	
Aktywa trwałe	**228 838**	**236 787**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 306	473
Wartości niematerialne	206	124
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	174 583	163 832
Pozostałe aktywa finansowe	39 622	61 922
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 595	1 910
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**27 763**	**8 929**
Zapasy	3 115	3 727
Należności handlowe	3 040	1 521
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	27
Pozostałe należności	1 325	1 113
Pozostałe aktywa finansowe	1 373	270
Rozliczenia międzyokresowe	778	351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 132	1 920
AKTYWA RAZEM	**256 601**	**245 716**

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
	niebadane	
Kapitały własne	**159 152**	**163 473**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***159 151***	***163 472***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	108 483	112 804
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	-4 201	-3 370
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**50 740**	**2 770**
Kredyty i pożyczki	1 632	1 563
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 561	0
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 722	117
Inne zobowiązania długoterminowe	14	14
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	811	1 076
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**44 625**	**76 434**
Kredyty i pożyczki	39 068	33 237
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	550	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	693	486
Zobowiązania handlowe	1 968	2 220
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	1	0
Pozostałe zobowiązania	2 345	1 704
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 084**	**3 039**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	2 027	2 945
PASYWA RAZEM	**256 601**	**245 716**

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

	30.09.2025	31.12.2024
Kapitały własne	159 151	163 472
Zadłużenie finansowe	90 226	74 190
Suma bilansowa	256 601	245 716
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**176%**	**220%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**62%**	**67%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**35%**	**30%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025						
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			-120	-120		-120
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 201	**-4 201**		-4 201
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	**50 668**	**0**	**108 483**	**159 151**	**1**	**159 152**
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2024						
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			-12	-12		-12
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-8 872	-8 872		-8 872
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	**50 668**	**0**	**107 307**	**157 975**	**1**	**157 976**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-9 413	-7 960
Udzielone pożyczki	-12 800	-53
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	37 369	1 060
Przepływy związane z VAT	-1 009	112
Otrzymane należności	13 042	11 529
Zwrot kaucji i wadiów	-347	0
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 934	-2 738
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-9 677	-6 419
Gotówka z działalności operacyjnej	**14 231**	**-4 469**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-479	-189
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**13 752**	**-4 658**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-62	-68
Wydatki na aktywa finansowe	-587	-766
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-649**	**-834**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	8 091	7 188
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-120	-12
Spłaty kredytów i pożyczek	-4 111	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-37 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-616	-534
Odsetki	-7 009	-6 826
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	-789	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**3 186**	**-184**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**16 289**	**-5 676**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-77	-45
E. Przepływy pieniężne netto	**16 212**	**-5 721**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 920**	**6 699**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**18 132**	**978**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**5 595**	**4 452**
Przychody ze sprzedaży usług	5 595	4 452
Koszt własny sprzedaży	-2 154	-1 427
Wynik brutto na sprzedaży	**3 441**	**3 025**
Koszty sprzedaży	-83	-31
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-4 028	-3 780
Pozostałe przychody operacyjne	0	40
Pozostałe koszty operacyjne	-201	-1
Wynik na działalności operacyjnej	***-871***	***-747***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 709	1 722
Przychody finansowe	136	2 402
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	1 284
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-234	0
Koszty finansowe	-5 625	-5 712
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 885***	***-1 051***
Podatek dochodowy	-78	1 800
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 963***	***749***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 963***	***749***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,39	0,07
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,39	0,07
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,39	0,07
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,39	0,07
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 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-3 963***	***749***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 963***	***749***

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki za okres 3 miesięcy

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**2 063**	**1 436**
Przychody ze sprzedaży usług	2 063	1 436
Koszt własny sprzedaży	**-841**	**-500**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 222**	**936**
Koszty sprzedaży	-19	-14
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 233	-1 130
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	-194	-1
Wynik na działalności operacyjnej	***-224***	***-209***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 021	572
Przychody finansowe	89	402
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-187	0
Koszty finansowe	-1 773	-1 894
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-1 074***	***-1 129***
Podatek dochodowy	370	2 150
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-704***	***1 021***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-704***	***1 021***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,17	-0,10
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

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-704***	***1 021***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-704***	***1 021***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024
	niebadane	
Aktywa trwałe	**140 489**	**159 137**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 575	503
Wartości niematerialne	341	345
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	104 338	103 338
Pozostałe aktywa finansowe	32 648	54 287
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	405	482
Aktywa obrotowe	**17 328**	**3 524**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	3 243	1 119
Pozostałe należności	681	706
Pozostałe aktywa finansowe	529	253
Rozliczenia międzyokresowe	754	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 121	1 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**157 817**	**162 661**

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
	niebadane	
Kapitał własny	**89 235**	**93 318**
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-476	-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	-3 963	-579
Zobowiązanie długoterminowe	**46 827**	**272**
Kredyty i pożyczki	0	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 561	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 266	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**21 755**	**69 071**
Kredyty i pożyczki	18 750	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	550	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	306	454
Zobowiązania handlowe	528	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 256	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	308	142
PASYWA RAZEM	**157 817**	**162 661**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025							
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				-120			-120
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 963	-3 963
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 344**	**0**	**-3 963**	**89 235**
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025							
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				-12			-12
Podział zysku netto			-9 115		0	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						749	749
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 469**	**0**	**749**	**94 651**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 454	-1 199
Otrzymane należności	4 517	4 788
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	136	0
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-16 997	-53
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	41 051	1 100
Rozrachunki z tyt. VAT	-421	-255
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-644	-462
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 005	-809
Pozostałe przepływy	-3 630	-2 762
Gotówka z działalności operacyjnej	**21 553**	**348**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**21 553**	**348**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**2 200**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	200
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 000
Wydatki	**1 212**	**1 561**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62	68
Wydatki na aktywa finansowe	1 150	1 493
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-1 212**	**639**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**45 740**	**5 334**
Kredyty i pożyczki	1 000	5 334
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**54 976**	**7 769**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	120	12
Spłaty kredytów i pożyczek	9 380	650
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 000	0
Płatności z tyt. leasingu	336	213
Odsetki	7 351	6 894
Inne wydatki finansowe	789	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-9 236**	**-2 435**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**11 105**	**-1 448**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**11 105**	**-1 448**
- 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	**12 121**	**183**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  Grupa nadal szacuje wpływ powyższych zmian na jej sprawozdanie finansowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz noty nr 7, 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVI) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 września 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 września 2025. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2025 - 30.09.2025 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 30.09.2025	**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***	***559***	***20***	***0***	***0***	***0***	***579***
- amortyzacji		559	20	0	0		579
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.09.2025	**0**	**5 756**	**724**	**263**	**1 322**	**0**	**8 065**
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 30.09.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025	**0**	**4 248**	**58**	**0**	**0**	**0**	**4 306**

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

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

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

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2025 – 30.09.2025 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***	***137***	***137***
- nabycia				137	137
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2025	**0**	**55**	**0**	**1 992**	**2 047**
Umorzenie na dzień 01.01.2025		**15**	**0**	**1 771**	**1 786**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***55***	***55***
- amortyzacji		0	0	55	55
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2025	**0**	**15**	**0**	**1 826**	**1 841**
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 30.09.2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025	**0**	**40**	**0**	**166**	**206**

[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 – 30.09.2025 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	30.09.2025	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	30.09.2025	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 września 2025 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2024	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	90 481	4 053	0	94 534
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	31,08% (*)	72 136	-810	6 837	78 163
PW Sp. z o.o.	45,00%	251	75	0	326
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	964	13	583	1 560
Razem	n/d	**163 832**	**3 331**	**7 420**	**174 583**

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 września 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy tj. 31,08 %, zaś Emitent posiadał go na 30 września 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 8,97 % oraz poprzez **(ii)** jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („**PW SPJ**"), która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 49,13 % (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 września 2025 - 31,08 %.

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 30.09.2025 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 8,97 % na dzień bilansowy 30.09.2025 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 31,08% wykazywanego na dzień 30 września 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	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	39 580	61 884
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	42	38
Razem	**39 622**	**61 922**

Inwestycje krótkoterminowe	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	1 373	270
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**1 373**	**270**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.09.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	41 365	62 831
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	412	677
Suma netto udzielonych pożyczek	**40 953**	**62 154**
- długoterminowe	39 580	61 884
- krótkoterminowe	1 373	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 30.09.2025 r.	**0**	**412**	**412**

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Dolne Miasto Sp. z o.o. (PD3)	285	0	6,00%	6,00%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	276	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	1 050	1 097	15,75%	13,41%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 959	25 331	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 317	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (Złota 44)	4 700	6 932	16,00%	12,92%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.09.2025		**40 953**				

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

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	32 648	54 287
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**32 648**	**54 287**

Inwestycje krótkoterminowe	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	529	253
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**529**	**253**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.09.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	98 592	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	**33 177**	**54 540**
- długoterminowe	32 648	54 287
- krótkoterminowe	529	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 30.09.2025 r.	**0**	**65 415**	**65 415**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	276	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	247	253	Wibor 6M + marża	13,07%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 959	25 331	3,125%	3,010%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 317	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Wg stanu na dzień 30.09.2025		**33 177**				

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	30.09.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkcja w toku	3 466	3 885
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**3 466**	**3 885**
Odpis aktualizujący stan zapasów	351	158
Zapasy netto	**3 115**	**3 727**

Wykazane na dzień 30 września 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	30.09.2025	31.12.2024
Należności krótkoterminowe	**3 040**	**1 521**
- od jednostek powiązanych	1 523	1 036
- od pozostałych jednostek	1 517	485
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	456	225
Należności krótkoterminowe brutto	**3 496**	**1 746**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	**0**
Zwiększenia, w tym:	***300***
- rozpoznanie strat kredytowych	234
- reklasyfikacja	66
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2025 r.	**300**
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 30.09.2025 r.	**156**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2025 r.	**456**

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

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

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2025 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	**1 630**	594	575	461	0	0	0
odpisy aktualizujące	**300**	80	95	125	0	0	0
należności netto	**1 330**	**514**	**480**	**336**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 866**	903	875	1	0	0	87
odpisy aktualizujące	**156**	68	10	0	0	0	78
należności netto	**1 710**	**835**	**865**	**1**	**0**	**0**	**9**
Ogółem							
należności brutto	**3 496**	1 497	1 450	462	0	0	87
odpisy aktualizujące	**456**	148	105	125	0	0	78
należności netto	**3 040**	**1 349**	**1 345**	**337**	**0**	**0**	**9**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2025 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	**2 197**	1106	557	459	43	30	2
odpisy aktualizujące	**300**	139	161	0	0	0	0
należności netto	**1 897**	**967**	**396**	**459**	**43**	**30**	**2**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 346**	751	595	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**1 346**	**751**	**595**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**3 543**	1 857	1 152	459	43	30	2
odpisy aktualizujące	**300**	139	161	0	0	0	0
należności netto	**3 243**	**1 718**	**991**	**459**	**43**	**30**	**2**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 234 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.	30.09.2025
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
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	**8 752**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2025
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	-37	57
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 788	4 175	-5 591	372
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 137	1 025	-1 237	925
Pozostałe rezerwy	1 036	227	-223	1 040
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 055**	**5 427**	**-7 088**	**8 394**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 910**	**1 031**	**-1 347**	**1 595**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2025
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 660	2 492	-3 883	4 269
Suma dodatnich różnic przejściowych	**5 660**	**2 492**	**-3 883**	**4 269**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 075**	**473**	**-738**	**811**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 595	1 910
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	811	1 076
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**784**	**834**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.09.2025	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 30.09.2025, w tym:	**0**	**0**	**0**	**57**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				57

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.09.2025	31.12.2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	2 027	2 945
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Stan na 30.09.2025, w tym:	**2 027**	**2 945**
- długoterminowe	1 373	2 945
- krótkoterminowe	654	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**
Utworzenie rezerwy	650	0	0	650
Wykorzystane	398	0	0	398
Reklasyfikacja na zobowiązania	1 170	0	0	1 170
Stan na 30.09.2025, w tym:	**2 027**	**0**	**0**	**2 027**
- długoterminowe	1 373	0	0	1 373
- krótkoterminowe	654	0	0	654

Utworzona w trakcie 2025 roku rezerwa dotyczy oszacowanych kosztów napraw gwarancyjnych w spółce Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. komandytowa.

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 30.09.2025		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	4 018	2 764	0	0	6 782
	Sprzedaż między segmentami	0	0	10 486	5 946	2 831	120	-8 716	10 667
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-735	4 053	0	0	0	13	0	3 331
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	838	0	2 845	646	-794	3 535
Zysk/ (strata) segmentu				**-2 069**	**833**	**-3 963**	**-2 937**	**3 935**	**-4 201**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**47 602**	**5 056**	**157 817**	**90 472**	**-44 346**	**256 601**
Aktywa segmentu				47 602	5 056	157 817	90 472	-44 346	256 601
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**29 169**	**1 089**	**68 582**	**96 458**	**-97 849**	**97 449**
Zobowiązania segmentu		0	0	29 169	1 089	68 582	96 458	-97 849	97 449
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

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

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

Rodzaj emisji/seria	30.09.2025	31.12.2024
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	45 111	38 787
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 111**	**38 787**
- długoterminowe	44 561	0
- krótkoterminowe	550	38 787

Wyszczególnienie	30.09.2025
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	**38 787**
Emisja obligacji	44 740
Naliczenie odsetek do dnia wykupu	777
Wykup obligacji, splata odsetek	-42 591
Naliczenie odsetek od dnia emisji	3 398
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 111**
- długoterminowe	44 561
- krótkoterminowe	550

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2025 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2025; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	13,19%	45 111
					Razem	45 111

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 30.09.2025

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	40 700	34 800
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	28 598	19 380
- od podmiotów niepowiązanych	12 102	15 420
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**40 700**	**34 800**
- długoterminowe	1 632	1 563
- krótkoterminowe	39 068	33 237

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	7 573	8 140	9,57%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 310	26 966	12,56% (*)	31.01.2026 (*)	brak
Willet Sp z o.o.	3 500	3 858	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
BNP Paribas S.A.	104	104	8,99%	30.06.2026	weksel in blanco wraz z deklaracją
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	544	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 088	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	**35 941**	**40 700**			

(*) termin spłaty został przesunięty z 31 stycznia 2026 r. na 31 października 2026 r. wskutek spełnienia warunku przewidzianego w umowie pożyczki (wydanie w dniu 6 listopada 2025 r. nieostatecznego pozwolenia na budowę w projekcie „Roma Tower"). Jednakże z uwagi na to, że wydarzenie to nastąpiło po dniu bilansowym, Grupa zdecydowała nie zmieniać prezentacji wskazanej pożyczki i pozostawić ją w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu w zobowiązaniach krótkoterminowych.

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2025

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki	18 750	27 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	6 752	12 164
- od podmiotów niepowiązanych	11 998	15 352
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**18 750**	**27 516**
- długoterminowe	0	155
- krótkoterminowe	18 750	27 361

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 021	n/d	(*)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	7 573	8 140	9,57%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 543	8,87%	31.12.2025	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 708	2 043	12,94%	31.12.2025	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	130	145	9,73%	31.03.2026	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Willet Sp z o.o.	3 500	3 858	11,19%	01.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	**9 411**	**18 750**			

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

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdanie Jednostka Dominująca nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych.

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

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

Finansujący / Korzystający	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	1 843	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 572	brak uregulowań
	Razem	**4 415**	

Wyszczególnienie	30.09.2025		31.12.2024	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	854	693	502	486
W okresie od 1 do 5 lat	3 726	3 271	118	117
Powyżej 5 lat	462	451	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**5 042**	**4 415**	**620**	**603**
Przyszły koszt odsetkowy	627	**x**	17	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**4 415**	**x**	**603**
krótkoterminowe	**x**	693	**x**	486
długoterminowe	**x**	3 722	**x**	117

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Prawa do użytkowania nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 787			1 787
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 461			2 461
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**4 248**	**0**	**0**	**4 248**

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 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 044 331**	**10 058 919**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 044 331**	**10 058 919**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 201	-8 872
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,42	-0,88
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,42	-0,88
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:

	30.09.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu:	**356**	**339**
- zakupione w ciągu okresu	120	17
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**476**	**356**

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	480	488	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 239	1 464	0	0	0	0	1 419	699	968	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	28	27	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	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	10	10	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	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	155	522	0	0	0	0	18	142	12	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
PW Sp. z o.o.	165	345	0	0	0	0	74	74	55	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	7 940	4 502	0	0	47	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	0	0	0	0	0	26 966 (*)	17 817 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 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 września 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	861.833,96 zł (700.678,02 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	372.861,99 zł (303.139,83 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	174.930,39 zł (142.219,83 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	57.789,38 zł (46.983,24 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	47.355,00 zł (38.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	18.302,40 zł (14.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	43.665,00 zł (35.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	95.158,22 zł (77.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	49.582,55 zł (40.311,00 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	376.995,00 zł (306.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	355.962,00 zł (289.400,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	414.980,11 zł (337.382, 20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	146.370,00 zł (119.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	38 449,80 zł (31.260,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	129.699,33 zł (105.446,61 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	74.753,77 zł (60.775,43 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	31.365,00 zł. (25.500,00 zł. netto)

.

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	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.	78	78	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	6	5	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	1 257	1 132	540	540	0	0	603	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.	94	93	0	0	0	0	115	38	102	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	13	4	11	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.	6	6	0	0	0	0	2	2	2	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	9	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	14	14	0	0	0	0	2	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**30.09.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	480	488	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 239	1 464	0	0	0	0	1 419	699	968	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	28	27	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	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	10	10	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	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

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

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	17 449	10 540
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*5 535*	*4 120*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**17 449**	**10 540**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	1 639
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	-168
Stan na koniec okresu	**0**	**1 471**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	3 384	2 435
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	402
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	12	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	139	5
Razem	**3 535**	**2 842**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	4176	3 938
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	3 264	2 376
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	87	35
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	88	304
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	234	75
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek	0	0
Pozostałe	**7 849**	**6 728**

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

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	3 611	3 430
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	1 442	342
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	542	680
SUMA przychodów z umów z klientami	**5 595**	**4 452**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 709	1 722
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	402
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	136	0
Razem	**2 845**	**5 408**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	4 176	3 938
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	1 417	1 487
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	14	25
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	18	196
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	234	66
Razem	**5 859**	**5 712**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**39 622**	**61 922**	**39 622**	**61 922**	
- pożyczki udzielone	39 580	61 884	39 580	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:	**1 373**	**270**	**1 373**	**270**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	1 373	270	1 373	270	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**18 132**	**1 920**	**18 132**	**1 920**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**90 226**	**74 190**	**90 226**	**74 190**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 632	1 563	1 632	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	39 068	33 237	39 068	33 237	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 561	0	44 561	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	550	38 787	550	38 787	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 415	603	4 415	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	**4 313**	**3 924**	**4 313**	**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 września 2025.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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

W dniu 6 listopada Emitent powziął wiadomość o wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy na rzecz spółki stowarzyszonej Emitenta, tj. PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. (dalej: „PW RT") decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w projekcie „Roma Tower". Nieostateczna decyzja została wydana zgodnie z wnioskiem PW RT i umożliwia tej spółce realizację wysokościowego apartamentowca o wysokości 170 metrów i 48 kondygnacjach, z częścią usługowo-handlową i garażem podziemnym

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

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2025.11.28 20:23:11 CET
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2025.11.28 20:43:47 CET
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2025.11.28 20:42:29 CET
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2025.11.28 20:40:37 CET
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2025.11.28 19:22:31 CET
Marcin Rzeszutkowski

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny (śródroczny) został przygotowany w oparciu o wymagania rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 6 czerwca 2025 r. (t. jedn. Dz. U. 2025, poz. 755) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

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

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

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

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
    - na dzień 30 września 2025 roku: 4,2692 PLN/Euro
    - na dzień 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/Euro

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:
    - za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku: 4,2365 PLN/Euro
    - za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku: 4,3022 PLN/Euro

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 2025 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)
Złota 44 sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna [2 3]	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45,00 %
PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna *(dawniej: PW sp. z o.o. sp.k.)* [2 3 4]	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	50%

Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp.j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	31,08 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %
ROMA RESIDENCES LIEBRECHT AND WOOD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ BBI DEVELOP SPÓŁKA JAWNA [6]	POLSKA	20%

[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. została przekształcona z dniem 2 listopada 2022 r. w spółkę jawną
[5] spółka PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RT spółka jawna zmieniła w dniu 15 listopada 2022 r. firmę (nazwę) na PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna.
[6] Spółka została zarejestrowana w dniu 10 lipca 2025 roku. Wspólnikiem ze strony Grupy jest spółka zależna Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A (PD7).

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

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

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

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

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

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

  Emitent zwraca uwagę, że zawarcie Listu nie przesądza faktycznym rozpoczęciu realizacji wspomnianego przedsięwzięcia, a w szczególności o pozytywnym wyniku procesu due diligence, o powodzeniu negocjacji oraz o zawarciu umowy inwestycyjnej, które to zdarzenia są przyszłe i niepewne.

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

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

Emitent w ramach nowego Programu nabył do dnia publikacji niniejszego sprawozdania łącznie 28.256 akcji własnych stanowiących 0,28% kapitału zakładowego i uprawniających do 28.256 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,28% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	30.09.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	256 601	60 105	245 716	57 504
Zobowiązania razem	97 449	22 826	82 243	19 247
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	46 709	10 941	79 473	18 599
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	159 151	37 279	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	11 868	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 033	10 033	10 056	10 056
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,86	3,72	16,26	3,80

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

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025		01.01.2024 - 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	17 449	4 119	10 540	2 450
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 331	786	-1 618	-376
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	647	153	-6 205	-1 442
Zysk (strata) brutto	-3 667	-866	-10 091	-2 346
Zysk (strata) netto	-4 201	-992	-8 872	-2 062
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 044	10 044	10 059	10 059
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,42	-0,10	-0,88	-0,21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 572	3 204	-4 658	-1083
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-649	-153	-834	-194
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 186	752	-184	-43
Przepływy pieniężne netto razem	16 212	3 827	-5 721	-1 330

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

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 29.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 25 i 27 (udzielone pożyczki) i 29-30 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 32.

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

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 31.

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

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

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

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

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

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

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

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

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

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 42.

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

W III kwartale 2025 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

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

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie publikowała prognoz wyników.

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2025 r. (28 listopada 2025r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 573 347**	**45,13%**	**45,13%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 358 233*	*13,40*	*13,40*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 323 623*	*13,06*	*13,06*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,24*	*5,24*

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

	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 555 262**	**44,95%**	**44,95%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 350 999*	*13,33*	*13,33*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 316 389*	*12,99*	*12,99*
Piotr Litwiński	*526 864*	*5,20*	*5,20*

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

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

mię i nazwisko	Na dzień 28.11.2025 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.09.2025 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.361.010 (13,43%)	1.361.010 (13,43%)
Piotr Litwiński	530.481 (5,24%)	526.864 (5,20%)
Rafał Szczepański	1.358.233 (13,40%)	1.350.999 (13,33%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.323.623 (13,06%)	1.316.389 (12,99%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Robert Jakoniuk	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2025 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.
Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PN i więcej) zostały opisane w nocie nr 50 do skróconego, śródrocznego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

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

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 39 do 41.

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

W III kwartale 2025 r. Emitent nie udzielał poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

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

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

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

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

a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower", a w szczególności uzyskiwanie przychodów Grupy Kapitałowej z usług świadczonych na rzecz przedmiotowego projektu, jak również dalsze zwiększanie bezpośredniego udziału spółki PD7 w spółce celowej: PW sp z o.o. RT sp. j.

b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie pozyskanie środków finansowych z części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser", realizowanego przez spółkę CPK Sp z o.o. SpJ poprzez sprzedaż lub refinansowanie projektu,

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

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

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

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

Po dniu bilansowym, do dnia publikacji niniejszej informacji dodatkowej, nastąpiło jedno zdarzenie, które może mieć potencjalnie wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 6 listopada Emitent powziął wiadomość o wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy na rzecz spółki stowarzyszonej Emitenta, tj. PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. (dalej: „PW RT") decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w projekcie „Roma Tower". Nieostateczna decyzja została wydana zgodnie z wnioskiem PW RT i umożliwia tej spółce realizację wysokościowego apartamentowca o wysokości 170 metrów i 48 kondygnacjach, z częścią usługowo-handlową i garażem podziemnym.

Warszawa, 28 listopada 2025 roku

Signature valid
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2025.11.28 20:22:57 CET
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2025.11.28 20:43:38 CET
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2025.11.28 20:42:15 CET
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2025.11.28 20:40:19 CET
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu