☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2026

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 1 kwartał roku obrotowego 2026 obejmujący okres od 2026-01-01 do 2026-03-31
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie PLN
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie PLN

data przekazania: 2026-05-27

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	
	1 kwartał(y) narastająco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31
Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	6 091	5 671	1 436	1 355
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	2 770	3 682	653	880
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 450	2 920	813	698
IV. Zysk (strata) brutto	1 744	1 859	411	444
V. Zysk (strata) netto	1 259	1 158	297	277
VI. Aktywa razem	254 366	254 707	59 301	60 261
VII. Zobowiązania razem	98 372	99 841	22 934	23 622
VIII. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	92 190	49 122	21 493	11 622
IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 993	154 865	36 367	36 640
X. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 812	11 988
XI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 014	10 050	10 014	10 050
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,13	0,12	0,03	0,03
XIII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 026	10 002	10 026
XIV. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,60	15,45	3,64	3,65
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 366	5 192	-1 736	1241
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-444	-347	-105	-83
XVII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 995	4 369	-1 178	1 044
XVIII. Przepływy pieniężne netto razem	-12 819	9 214	-3 022	2 202
Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	1 767	1 770	417	423
XX. Koszt własny sprzedaży	-658	-684	-155	-163
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-402	-386	-95	-92
XXII. Zysk (strata) brutto	-978	-1 555	-231	-372
XXIII. Zysk (strata) netto	-1 304	-2 130	-307	-509

Komisja Nadzoru Finansowego

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31
XXIV. Aktywa razem	157 548	161 976	36 730	38 322
XXV. Zobowiązania razem	65 100	68 093	15 177	16 110
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	62 766	21 369	14 633	5 056
XXVII. Kapitał własny	92 448	93 883	21 553	22 212
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668	50 668	11 812	11 988
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	10 014	10 050	10 014	10 050
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,13	-0,21	-0,03	-0,05
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 026	10 002	10 026
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,24	9,36	2,15	2,22
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 185	8 081	-1 222	1 931
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-655	-687	-154	-164
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 734	999	-1 116	239
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	-10 574	8 393	-2 493	2 006
(*) ilość akcji pomniejszona o akcje skupione do dnia 31.03.2026 w celu umorzenia				

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 kwartału 2026 oraz na koniec 1 kwartału 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2419 i 4,1848 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 31 marca 2026 i 31 grudnia 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2894 i 4,2267 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_2026	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdzanie finansowe na dzień 2026_03_31
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu_2026_Q1.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q1 2026

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2026-05-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2026-05-27	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2026-05-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2026-05-27	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA I KWARTAŁ 2026 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:

- na dzień 31 marca 2026 roku: 4,2894 PLN/Euro
- na dzień 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 PLN/Euro

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 31 marca 2026 roku: 4,2419 PLN/Euro
- za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku: 4,1848 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 31 marca 2026 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

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

Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	29,45 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna [6]	POLSKA	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	POLSKA	40%

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

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

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

Skup akcji własnych Emitenta

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 57.310 akcji własnych stanowiących 0,57% kapitału zakładowego i uprawniających do 57.310 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,57% 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.

Ostateczność decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę w projekcie „Roma Tower"

W dniu 4 lutego 2026 roku Emitent powziął wiadomość, że decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę w projekcie „Roma Tower" stała się ostateczna. Decyzja ta wydana została w listopadzie 2025 roku i umożliwia spółce celowej realizację wysokościowego apartamentowca o wysokości 170 metrów i 48 kondygnacjach, z częścią usługowo-handlową i garażem podziemnym.

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

W okresie I kwartału 2026 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 terytorium Ukrainy, Białorusi ani Federacji Rosyjskiej oraz nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych związanych z konfliktem w Ukrainie. Emitent nie prowadzi również działalności na obszarze Bliskiego Wschodu, w związku z czym napięcia geopolityczne w tym regionie nie mają bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta.

W ocenie Zarządu, zarówno konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy, jak i sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie nie wywierają bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta ani na osiągane przez niego wyniki finansowe.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż konflikty geopolityczne mogą wywoływać pośrednie, negatywne skutki dla otoczenia rynkowego Emitenta, w szczególności w zakresie dostępności i kosztu finansowania (w tym w związku ze zmianami poziomu stóp procentowych), a także wzrostu kosztów realizacji inwestycji, w tym cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa.

Ponadto, w średnim i długim okresie, nie można wykluczyć wpływu czynników geopolitycznych na tempo sprzedaży realizowanych projektów, w tym potencjalnego wydłużenia harmonogramów sprzedaży zakończonych inwestycji, co może skutkować opóźnieniami w realizacji planowanych transakcji na rynku nieruchomości w Polsce.

Powyższe ryzyka mogą w szczególności dotyczyć projektu CPK, w odniesieniu, do którego wspólnicy podjęli decyzję o rozpoczęciu działań zmierzających do jego sprzedaży.

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	31.03.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	254 366	59 301	254 707	60 261
Zobowiązania razem	98 372	22 934	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	92 190	21 493	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 993	36 367	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 812	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 002	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,60	3,64	15,45	3,65

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

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026		01.01.2025 - 31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	6 091	1 436	5 671	1 355
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	2 770	653	3 682	880
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 450	813	2 920	698
Zysk (strata) brutto	1 744	411	1 859	444
Zysk (strata) netto	1 259	297	1 158	277
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 014	10 014	10 050	10 050
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,13	0,03	0,12	0,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 366	-1 736	5 192	1241
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-444	-105	-347	-83
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 995	-1 178	4 369	1 044
Przepływy pieniężne netto razem	-12 819	-3 022	9 214	2 202

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. 26.

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 22 i 24 (udzielone pożyczki) i 26 (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. 29.

IX. INFORMACJE 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. 28.

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 I kwartale 2026 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. 39.

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

W okresie sprawozdawczym Emitent nie dokonywał emisji, wykupu ani spłaty 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 I kwartale 2026 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.

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2025 roku (które to sprawozdanie stanowi element raportu rocznego Emitenta za 2025 rok) Emitent zamieścił prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2026 roku (por. punkt 22 przedmiotowego sprawozdania).

Mając na uwadze dane dotyczące zadłużenia zaprezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2026 roku, Zarząd nie stwierdza istotnych odchyleń czy też możliwych rozbieżności tych danych w stosunku do opublikowanych prognoz.

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 I kwartał 2026 r. (27 maja 2026 r.) 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*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2025 (29 kwietnia 2026 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

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*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

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 I kwartał 2026 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego za rok 2025, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 27.05.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.04.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.361.010 (13,43%)	1.361.010 (13,43%)
Piotr Litwiński	530.481 (5,23%)	530.481 (5,23%)
Rafał Szczepański	1.358.233 (13,40%)	1.358.233 (13,40%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.323.623 (13,07%)	1.323.623 (13,07%)
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 I kwartał 2026 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.

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 36 do 38.

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 I kwartale 2026 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, których łączna wartość byłaby znacząca.

W okresie sprawozdawczym Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji.

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 I kwartału 2026 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za I 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:

- dalszą realizację projektu „Roma Tower", w szczególności poprzez generowanie przez Grupę Kapitałową przychodów z usług świadczonych na rzecz tego projektu oraz prowadzenie dalszych działań, w tym rozpoczęcie procedury wyboru generalnego wykonawcy. Uprawomocnienie się pozwolenia na budowę i w dalszej kolejności rozpoczęcie prac budowlanych stanowi kluczowy kamień milowy w powyższym przedsięwzięciu;
- przygotowanie do sprzedaży, a w dalszym etapie pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser", przy jednoczesnej stabilizacji i optymalizacji przychodów oraz generowaniu bieżących zysków przez ten projekt;
- uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych oraz zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, zarówno realizowanych przez Grupę Kapitałową, jak i wykonywanych na rzecz podmiotów spoza Grupy, w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. poprzez pozyskiwanie nowych kontraktów, a także rozwój działalności spółki PD7 świadczącej usługi project management na rzecz podmiotów z Grupy oraz spoza niej;
- pozyskiwanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć oraz w formule umożliwiającej możliwie szerokie wykorzystanie kompetencji architektoniczno-inżynierskich Grupy Kapitałowej przy jednoczesnym ograniczaniu 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.

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

Rada Nadzorcza, w wyniku podjętych uchwał, ponownie powołała do składu Zarządu osoby dotychczas pełniące te funkcje.

Warszawa, 27 maja 2026 roku

Signature valid

Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.05.27 22:23:50 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.05.27 22:44:51 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.05.27 22:43:05 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.05.27 22:46:36 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2026 r. – 31.03.2026 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026		01.01.2025 - 31.03.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	6 091	1 436	5 671	1 355
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	2 770	653	3 682	880
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 450	813	2 920	698
Zysk (strata) brutto	1 744	411	1 859	444
Zysk (strata) netto	1 259	297	1 158	277
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	10 014	10 014	10 050	10 050
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,13	0,03	0,12	0,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 366	-1 736	5 192	1241
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-444	-105	-347	-83
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 995	-1 178	4 369	1 044
Przepływy pieniężne netto razem	-12 819	-3 022	9 214	2 202

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.03.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	254 366	59 301	254 707	60 261
Zobowiązania razem	98 372	22 934	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	92 190	21 493	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 993	36 367	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 812	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 002	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,60	3,64	15,45	3,65

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2026 – 31.03.2026: **4,2419 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2025 – 31.03.2025: **4,1848 PLN/Euro**

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

na dzień 31 marca 2026 r. **4,2894 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2025 r.: **4,2267 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2026 R.:

Zarząd:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31 marca 2026 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 %)	
		31.03.2026	31.12.2025
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	Pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	Pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.03.2026	31.12.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,45%	31,28%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna	praw własności (*)	20%	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 marca 2026 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 27.05.2026 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 27 maja 2026 roku.

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**6 091**	**5 671**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	6 091	5 671
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-2 800**	**-3 741**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-2 800	-3 741
Wynik brutto na sprzedaży	**3 291**	**1 930**
Koszty sprzedaży	-28	-27
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 776	-2 653
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	2 770	3 682
Pozostałe przychody operacyjne	193	2
Pozostałe koszty operacyjne	0	-14
Wynik na działalności operacyjnej	***3 450***	***2 920***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	969	1 390
Przychody finansowe	268	334
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-245
Koszty finansowe	-2 718	-2 540
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***1 744***	***1 859***
Podatek dochodowy	-485	-701
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 259***	***1 158***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***1 259***	***1 158***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**1 259**	**1 158**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,13	0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	0,13	0,12
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,13	0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	0,13	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 zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***1 259***	***1 158***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 259***	***1 158***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2026	31.12.2025
	niebadane	
Aktywa trwałe	**228 181**	**218 704**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 714	4 533
Wartości niematerialne	176	191
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	177 981	173 988
Pozostałe aktywa finansowe	35 256	29 540
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 528	1 926
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**26 185**	**36 003**
Zapasy	1 893	3 365
Należności handlowe	8 406	2 926
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	975	1 506
Pozostałe aktywa finansowe	10 535	10 962
Rozliczenia międzyokresowe	615	664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 761	16 580
AKTYWA RAZEM	**254 366**	**254 707**

PASYWA	31.03.2026	31.12.2025
	niebadane	
Kapitały własne	**155 994**	**154 866**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***155 993***	***154 865***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	105 325	104 197
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	1 259	-8 452
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**6 182**	**50 719**
Kredyty i pożyczki	1 672	1 653
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 673	3 567
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	837	912
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**90 079**	**47 011**
Kredyty i pożyczki	39 724	39 772
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	44 891	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	809	769
Zobowiązania handlowe	1 853	2 406
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	28
Pozostałe zobowiązania	2 802	2 081
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 111**	**2 111**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	57
Pozostałe rezerwy	2 054	2 054
PASYWA RAZEM	**254 366**	**254 707**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2026:

	31.03.2026	31.12.2025
Kapitały własne	155 993	154 865
Zadłużenie finansowe	90 769	92 303
Suma bilansowa	254 366	254 707
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**172%**	**168%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**61%**	**61%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**36%**	**36%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
trzy miesiące zakończone 31.03.2026 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-131	-131		-131
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			1 259	**1 259**		1 259
Kapitał własny na dzień 31.03.2026 r.	**50 668**	**0**	**105 325**	**155 993**	**1**	**155 994**
trzy miesiące zakończone 31.03.2025 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-56	-56		-56
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			1 158	1 158		1 158
Kapitał własny na dzień 31.03.2025 r.	**50 668**	**0**	**113 906**	**164 574**	**1**	**164 575**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-2 982	-3 640
Udzielone pożyczki	-8 200	-50
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	4 256	10 588
Przepływy związane z VAT	-257	-172
Otrzymane należności	3 449	2 472
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-963	-995
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-2 479	-2 851
Gotówka z działalności operacyjnej	**-7 176**	**5 352**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-190	-160
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-7 366**	**5 192**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-281	0
Wydatki na aktywa finansowe	-163	-347
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-444**	**-347**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	0	1 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-131	-56
Spłaty kredytów i pożyczek	-977	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-37 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-305	-217
Odsetki	-3 582	-3 551
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-547
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-4 995**	**4 369**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-12 805**	**9 214**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-14	0
E. Przepływy pieniężne netto	**-12 819**	**9 214**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**16 580**	**1 920**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 761**	**11 134**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadany	**niebadany**
Przychody operacyjne, w tym:	**1 767**	**1 770**
Przychody ze sprzedaży usług	1 767	1 770
Koszt własny sprzedaży	-658	-684
Wynik brutto na sprzedaży	**1 109**	**1 086**
Koszty sprzedaży	-28	-27
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 527	-1 445
Pozostałe przychody operacyjne	44	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Wynik na działalności operacyjnej	***-402***	***-386***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	812	1 162
Przychody finansowe	265	0
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-180
Koszty finansowe	-1 428	-2 151
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-978***	***-1 555***
Podatek dochodowy	-326	-575
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-1 304***	***-2 130***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-1 304***	***-2 130***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,13	-0,21
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,13	-0,21
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,13	-0,21
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,13	-0,21
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadane	**niebadane**
Zysk (strata) netto	***-1 304***	***-2 130***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-1 304***	***-2 130***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	31.03.2026	31.12.2025
	niebadane	
Aktywa trwałe	**140 759**	**135 075**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 979	2 714
Wartości niematerialne	340	340
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	101 818	101 788
Pozostałe aktywa finansowe	35 206	29 490
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	234	561
Aktywa obrotowe	**16 789**	**26 901**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 352	1 694
Pozostałe należności	3 836	3 599
Pozostałe aktywa finansowe	7 912	8 300
Rozliczenia międzyokresowe	594	639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 095	12 669
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**157 548**	**161 976**

PASYWA	31.03.2026	31.12.2025
	niebadane	
Kapitał własny	**92 448**	**93 883**
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-642	-511
Pozostałe kapitały zapasowe	37 186	37 186
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	720	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 304	720
Zobowiązanie długoterminowe	**2 334**	**46 724**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 334	2 137
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**62 766**	**21 369**
Kredyty i pożyczki	15 629	16 868
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	44 891	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	309	295
Zobowiązania handlowe	762	1 005
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 118	1 189
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	57
Pozostałe rezerwy	0	0
PASYWA RAZEM	**157 548**	**161 976**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
trzy miesiące zakończone 31.03.2026 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-131			-131
Podział zysku netto					720	-720	0
Suma dochodów całkowitych						-1 304	-1 304
Kapitał własny na dzień 31.03.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 178**	**720**	**-1 304**	**92 448**
trzy miesiące zakończone 31.03.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-56			-56
Podział zysku netto					-579	579	0
Suma dochodów całkowitych						-2 130	-2 130
Kapitał własny na dzień 31.03.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 408**	**-579**	**-2 130**	**91 132**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2025
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-481	-495
Otrzymane należności	1 343	923
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	24	0
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 256	0
Udzielone pożyczki	-8 397	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 000	9 988
Rozrachunki z tyt. VAT	-90	-224
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-217	-430
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-557	-348
Pozostałe przepływy	-1 066	-1 333
Gotówka z działalności operacyjnej	**-5 185**	**8 081**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-5 185**	**8 081**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	**655**	**687**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	281	0
Wydatki na aktywa finansowe	374	687
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-655**	**-687**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**0**	**45 740**
Kredyty i pożyczki	0	1 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**4 734**	**44 741**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	131	56
Spłaty kredytów i pożyczek	844	3 354
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Płatności z tyt. leasingu	188	111
Odsetki	3 571	3 853
Inne wydatki finansowe	0	367
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-4 734**	**999**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-10 574**	**8 393**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-10 574**	**8 393**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 669**	**1 016**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 095**	**9 409**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2025, opublikowanym 29 kwietnia 2026 roku.

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2026 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 lub później:

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

  Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później. Zmiany zawierają wyjaśnienia i doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania i wyceny.

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

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

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

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

  Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.
  Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2026 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania przez kraje należące do Unii Europejskiej.

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2026 roku

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz noty nr 7, 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVI) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2026 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31 marca 2026. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,

- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2026 - 31.03.2026 r.

Wyszczególnienie	Prawa do użytkowania	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026	**9 380**	**1 051**	**782**	**263**	**1 327**	**0**	**12 803**
Zwiększenia, z tytułu:	***400***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***400***
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0	0	0	0
- zawartych umów leasingu	400	0	0	0	0	0	400
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2026	**9 780**	**1 051**	**782**	**110**	**1 327**	**0**	**13 050**
Umorzenie na dzień 01.01.2026	**5 130**	**823**	**732**	**263**	**1 322**	**0**	**8 270**
Zwiększenia, z tytułu:	***211***	***0***	***7***	***0***	***1***	***0***	***219***
- amortyzacji	211	0	7	0	1		219
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Umorzenie na dzień 31.03.2026	**5 341**	**823**	**739**	**110**	**1 323**	**0**	**8 336**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026	**4 439**	**228**	**43**	**0**	**4**	**0**	**4 714**

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

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

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

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2026 – 31.03.2026 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026		**55**	**0**	**1 993**	**2 048**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia				0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2026	**0**	**55**	**0**	**1 993**	**2 048**
Umorzenie na dzień 01.01.2026		**15**	**0**	**1 842**	**1 857**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***15***	***15***
- amortyzacji		0	0	15	15
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 31.03.2026	**0**	**15**	**0**	**1 857**	**1 872**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.03.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026	**0**	**40**	**0**	**136**	**176**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2026 – 31.03.2026 r
Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych
Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**15 631**	**15 407**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**15 631**	**15 631**
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

Na dzień 31 marca 2026 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2025	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.03.2026
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 217	2 933	0	97 150
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,45% (*)	77 704	-61	1 204	78 847
PW Sp. z o.o.	45,00%	339	-9	0	330
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	1 728	-93	19	1 654
Razem	n/d	**173 988**	**2 770**	**1 223**	**177 981**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	35 206	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	50	50
Razem	**35 256**	**29 540**

Inwestycje krótkoterminowe	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	10 535	10 962
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**10 535**	**10 962**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	31.03.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	45 741	40 452
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**45 741**	**40 452**
- długoterminowe	35 206	29 490
- krótkoterminowe	10 535	10 962

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 268	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	291	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	6 976	16,00%	15,47%	31.12.2026 (*)	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 059	25 775	3,125%	2,780%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	9 317	9 431	16,00%	15,79%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.03.2026		**45 741**				

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 095	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 751	25 241	3,125%	2,780%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**40 452**				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	35 206	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**35 206**	**29 490**

Inwestycje krótkoterminowe	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	7 912	8 300
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**7 912**	**8 300**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	31.03.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	108 533	103 205
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 415
Suma netto udzielonych pożyczek	**43 118**	**37 790**
- długoterminowe	35 206	29 490
- krótkoterminowe	7 912	8 300

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2026 r.	65 415	**65 415**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
korekta prezentacji	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 31.03.2026 r.	**65 415**	**65 415**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	291	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	6 976	16,00%	15,47%	31.12.2026 (*)	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	613	645	Wibor 6M + marża	11,73%	31.03.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 059	25 775	3,125%	2,78%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	9 317	9 431	16,00%	15,79%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.03.2026		**43 118**				

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	416	433	Wibor 6M + marża	12,43%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	7 584	16,000%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 751	25 241	3,125%	2,78%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**37 790**				

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Półprodukty i produkcja w toku	2 244	3 716
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**2 244**	**3 716**
Odpis aktualizujący stan zapasów	351	351
Zapasy netto	**1 893**	**3 365**

Wykazane na dzień 31 marca 2026 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady, na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Należności krótkoterminowe	**8 406**	**2 926**
- od jednostek powiązanych	6 566	402
- od pozostałych jednostek	1 840	2 524
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	653	428
Należności krótkoterminowe brutto	**9 059**	**3 354**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**300**
Zwiększenia, w tym:	***225***
- rozpoznanie strat kredytowych	225
- reklasyfikacja	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 31.03.2026 r.	**525**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**128**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- rozpoznanie strat kredytowych	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
- reklasyfikacja	0
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0
- zakończenie postępowań / spisanie należności	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 31.03.2026 r.	**128**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 31.03.2026 r.	**653**

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

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

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 31.03.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**7 091**	3 521	3 058	400	112	0	0
odpisy aktualizujące	**525**	113	0	300	112	0	0
należności netto	**6 566**	**3 408**	**3 058**	**100**	**0**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 968**	1 695	37	186	0	0	50
odpisy aktualizujące	**128**	68	10	0	0	0	50
należności netto	**1 840**	**1 627**	**27**	**186**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**9 059**	5 216	3 095	586	112	0	50
odpisy aktualizujące	**653**	181	10	300	112	0	50
należności netto	**8 406**	**5 035**	**3 085**	**286**	**0**	**0**	**0**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 31.03.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**2 052**	1124	36	762	125	0	5
odpisy aktualizujące	**525**	113	0	300	112	0	0
należności netto	**1 527**	**1 011**	**36**	**462**	**13**	**0**	**5**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**825**	788	37	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**825**	**788**	**37**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 877**	1 912	73	762	125	0	5
odpisy aktualizujące	**525**	113	0	300	112	0	0
należności netto	**2 352**	**1 799**	**73**	**462**	**13**	**0**	**5**

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

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

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	31.03.2026
Wartość brutto na początek okresu:	2 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	**2 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	2 752
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	**2 752**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	31.03.2026
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	57	0	0	57
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 802	1 143	-2 795	150
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 201	259	-751	709
Pozostałe rezerwy	1 077	95	-45	1 127
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 137**	**1 497**	**-3 591**	**8 043**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 926**	**284**	**-682**	**1 528**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	31.03.2026
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 798	864	-1 255	4 407
Suma dodatnich różnic przejściowych	**4 798**	**864**	**-1 255**	**4 407**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**912**	**164**	**-238**	**837**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 528	1 926
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	837	912
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**691**	**1 014**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	31.03.2026	31.12.2025
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	57	57
Razem, w tym:	**57**	**57**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	57	57

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2026				**57**
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				0
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 31.03.2026, w tym:	**0**	**0**	**0**	**57**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				57

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	31.03.2026	31.12.2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 324	1 324
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	730	730
Stan na 31.03.2026, w tym:	**2 054**	**2 054**
- długoterminowe	1 324	1 324
- krótkoterminowe	730	730

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2026	**1 324**	**730**	**0**	**2 054**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0	0
Reklasyfikacja na zobowiązania	0	0	0	0
Stan na 31.03.2026, w tym:	**1 324**	**730**	**0**	**2 054**
- długoterminowe	1 373	0	0	1 373
- krótkoterminowe	0	730	0	730

W trakcie prezentowanego okresu tj. od 1 stycznia do 31 marca 2026 wysokość wykazanych powyżej rezerw nie uległa zmianie.

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.03.2026		**Roma Tower**	**Centrum Praskie Koneser**	**PD7**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	40	1 212	791	0	0	2 043
	Sprzedaż między segmentami	0	0	4 091	1 656	976	54	-2 729	4 048
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-70	2 933	0	0	0	-93	0	2 770
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	172	0	1 077	4	-16	1 237
Zysk/ (strata) segmentu				**-236**	**764**	**-1 304**	**-217**	**2 252**	**1 259**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**52 057**	**5 323**	**157 548**	**84 799**	**-45 361**	**254 366**
Aktywa segmentu				52 057	5 323	157 548	84 799	-45 361	254 366
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**34 546**	**916**	**65 100**	**95 225**	**-97 415**	**98 372**
Zobowiązania segmentu		0	0	34 546	916	65 100	95 225	-97 415	98 372
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	31.03.2026	31.12.2025
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	44 891	46 542
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**44 891**	**46 542**
- długoterminowe	0	44 587
- krótkoterminowe	44 891	1 955

Wyszczególnienie	31.03.2026
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	**46 542**
Wykup obligacji, splata odsetek	-2 795
Naliczenie odsetek na koniec bieżącego okresu	1 144
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**44 891**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	44 891

Rodzaj papierów wartościowych na 31.03.2026 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2025; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	12,63%	44 891
					Razem	44 891

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31.03.2026

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	41 396	41 425
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	30 384	29 156
- od podmiotów niepowiązanych	11 012	12 269
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**41 396**	**41 425**
- długoterminowe	1 672	1 653
- krótkoterminowe	39 724	39 772

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 031	10,96%	1.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
C-Invest Sp. z o.o.	6 751	6 946	9,73%	30.06.2026	brak
BNP Paribas S.A.	35	35	8,99%	30.06.2026	weksel in blanco wraz z deklaracją
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 420	28 712	13,25% - 15,25%	31.10.2026	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	552	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 120	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	**35 160**	**41 396**			

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 31.03.2026

Wyszczególnienie	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki	15 629	16 868
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	4 652	4 669
- od podmiotów niepowiązanych	10 977	12 199
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**15 629**	**16 868**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	15 629	16 868

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	957	n/d	(*)	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 543	n/d	(*)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 031	10,96%	1.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
C-Invest Sp. z o.o.	6 751	6 946	9,73%	30.06.2026	brak
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	130	152	9,73%	31.03.2027	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	**10 381**	**15 629**			

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

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

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

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

Finansujący / Korzystający	Identyfikacja umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	umowy z 01.31.2025	2 062	489	Euro
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2025/30361373 z 30.10.2025	199	199	PLN
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2026/02294949 z 23.01.2026	31	31	PLN
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	aneks nr 3 do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	Umowa nr 149665	369	369	PLN

Finansujący / Korzystający	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	2030-01-31	1 661	brak uregulowań
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2027-10-31	152	możliwość wykupu
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2028-01-31	26	możliwość wykupu
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 351	brak uregulowań
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	2031-01-31	292	możliwość wykupu
	Razem	**4 482**	

Wyszczególnienie	31.03.2026		31.12.2025	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	1 044	809	961	769
W okresie od 1 do 5 lat	3 910	3 489	3 660	3 253
Powyżej 5 lat	186	184	320	314
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**5 140**	**4 482**	**4 941**	**4 336**
Przyszły koszt odsetkowy	658	**x**	605	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**4 482**	**x**	**4 336**
krótkoterminowe	**x**	809	**x**	769
długoterminowe	**x**	3 673	**x**	3 567

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Prawa do użytkowania nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Sorzęt IT (zborczo)	0	209	0	209
samochód osobowy (BBID)	0	0	361	361
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 580	0	0	1 580
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 289	0	0	2 289
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**3 869**	**209**	**361**	**4 439**

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 014 212**	**10 050 199**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 014 212**	**10 050 199**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 259	1 158
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,13	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,13	0,12
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:

	31.03.2026	31.12.2025
Stan na początek okresu:	**511**	**356**
- zakupione w ciągu okresu	131	155
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**642**	**511**

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	160	157	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	380	480	0	0	0	0	851	451	400	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	0	0	0	0	0	231	113	113	113	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	3	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	172	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	45	90	0	0	0	0	18	18	55	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	3 866	2 573	0	0	0	0	3 648	113	3 058	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	28 712 (*)	27 504 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	240.088,74 zł (195.194,10 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi projektowe	129.150,00 zł (105.000,00 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	62.730,00 zł (51.000,00 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	23.023,66 zł (18.718,42 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	6.150,00 zł (5.000,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	3.075,00 zł (2.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	11.070,00 zł (9.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	56.580,00 zł (46.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	21.525,00 zł (17.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	7.995,00 zł (6.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	144.525,00 zł (117.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	123.000,00 zł (100.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	145.755,00 zł (118.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	89.175,00 zł (72.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	8.610,00 zł (7.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	47.970,00 zł (39.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	20.295,00 zł (16.500,00 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	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Znaczący inwestor - nie występuje												
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	26	26	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	15	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	420	378	180	180	0	0	852	501	352	0	222	222
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	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.	30	31	0	0	0	0	65	52	51	38	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	5	3	0	0	0	0	6	6	4	4	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	5	5	5	4	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	2	2	0	0	0	0	1	2	1	0	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	5	5	0	0	0	0	3	2	1	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	160	157	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	380	480	0	0	0	0	851	451	400	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	9	9	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	0	0	0	0	0	231	113	113	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	3	3	0	0	0	0	2	2	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: 67.528,02 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.850 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	6 091	5 671
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*1 750*	*2 268*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**6 091**	**5 671**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Stan na koniec okresu	**0**	**0**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	970	1 390
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	241	332
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	26	2
Razem	**1 237**	**1 724**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	1 143	1 344
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	1 101	936
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	31	15
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	442	245
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	245
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek		0
Pozostałe	**2 942**	**2 785**

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

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	1 153	1 330
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	483	307
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	131	133
SUMA przychodów z umów z klientami	**1 767**	**1 770**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	812	1 162
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	241	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	24	0
Razem	**1 077**	**1 162**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 31.03.2026	01.01.2025 - 31.03.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	1 143	1 344
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	281	556
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	4	6
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	245
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	180
Razem	**1 653**	**2 331**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**35 256**	**29 540**	**35 256**	**29 540**	
- pożyczki udzielone	35 206	29 490	35 206	29 490	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	50	50	50	50	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**10 535**	**10 962**	**10 535**	**10 962**	
- pożyczki udzielone	10 535	10 962	10 535	10 962	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**3 761**	**16 580**	**3 761**	**16 580**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**90 769**	**92 303**	**90 769**	**92 303**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 672	1 653	1 672	1 653	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	39 724	39 772	39 724	39 772	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	44 587	0	44 587	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 891	1 955	44 891	1 955	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 482	4 336	4 482	4 336	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**4 655**	**4 487**	**4 655**	**4 487**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 31 marca 2026.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2026 r.

W okresie od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2025 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2026 nie uległo zmianie.

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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: 2026.05.27 22:23:25 CEST
Michał Skotnicki

Signature valid
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.05.27 22:[illegible] CEST
Rafał Szczepański

Signature valid
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.05.27 22:43:23 CEST
Piotr Litwiński

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.05.27 22:46:50 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2026.05.27 21:58:12 CEST

Marcin Rzeszutkowski