



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.
ZA ROK 2025

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025		01.01.2024 - 31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	21 899	5 168	13 919	3 234
Koszty własny sprzedaży	-13 995	-3 303	-10 107	-2 348
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 023	-477	260	60
Zysk (strata) brutto	-7 958	-1 878	-4 508	-1 047
Zysk (strata) netto	-8 452	-1 995	-3 370	-783
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w sztukach	10 036 256	10 036 256	10 057 895	10 057 895
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,84	-0,20	-0,34	-0,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 710	3 000	-4 534	-1 053
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-810	-191	-915	-213
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 837	670	637	148
Przepływy pieniężne netto	14 660	3 460	-4 779	-1 110

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	254 707	60 261	245 716	57 504
Zobowiązania razem	99 841	23 622	82 243	19 247
w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	49 122	11 622	79 473	18 599
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	154 865	36 640	163 472	38 257
Kapitał zakładowy	50 668	11 988	50 668	11 858
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w sztukach	10 026 294	10 026 294	10 055 596	10 055 596
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,45	3,65	16,26	3,80

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2025 – 31.12.2025: **4,2372 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 31.12.2024: **4,3042 PLN/Euro**

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

na dzień 31 grudnia 2025 r.: **4,2267 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2024 r.: **4,2730 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy,
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	0000033065

II. Czas trwania grupy kapitałowej:

Spółka dominująca BBI Development S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

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

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2025 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie organów zarządzających jednostki dominującej:

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska prosta spółka akcyjna
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****VI. Prawnicy (istotne kancelarie):**

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Rodl Kancelaria Prawna Sp. komandytowa

VII. Banki jednostki dominującej:

mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

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

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

W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Grupa Kapitałowa wywiera znaczący wpływ

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	31,28%	29,02%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop Sp. jawna	praw własności (*)	20%	n/d
Koneser Finance Sp. z o.o.	praw własności (*)	40%	n/d

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2025 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

IX. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Giełda:	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
Symbol na GPW:	BBD
Sektor na GPW:	Deweloperzy

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

3. Kontakty z inwestorami:

CC Group Sp. z o.o.
ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa
www.ccgroupp.com.pl

X. Obowiązkowe znaczniki wymagane przez ESMA

Nazwa Jednostki sprawozdawczej	GK BBI Development S.A.
Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki	Zmiany nie wystąpiły
Siedziba jednostki	Warszawa, Polska
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Państwo rejestracji	Polska
Adres zarejestrowanego biura jednostki	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Opis charakteru działalności	Działalność holdingów finansowych
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

XI. Oświadczenie zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewident, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/IX/2025 z dnia 30 czerwca 2025 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorczą dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 kwietnia 2026 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2025 - 31.12.2025	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody operacyjne	1,2	21 899	13 919
Koszt własny sprzedaży	3	-13 995	-10 107
Wynik brutto na sprzedaży	3	7 904	3 812
Koszty sprzedaży	3	-120	-57
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	3	-10 819	-9 951
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	16	1 973	-15 200
Pozostałe przychody operacyjne	4	10	23 573
Pozostałe koszty operacyjne	4	-971	-1 957
Wynik na działalności operacyjnej		-2 023	220
Przychody finansowe	5	4 595	4 268
W tym przychody z odsetek		4 130	3 979
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-234	-35
Koszty finansowe	5	-10 296	-8 961
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-7 958	-4 508
Podatek dochodowy	6	-494	1 138
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-8 452	-3 370
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		-8 452	-3 370
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		-8 452	-3 370

Zysk na akcję:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,84	-0,34
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) na jedną akcję	8	-0,84	-0,34
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,84	-0,34
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	8	-0,84	-0,34

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2025 - 31.12.2025	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
Zysk (strata) netto		-8 452	-3 370
Inne całkowite dochody		0	0
Suma dochodów całkowitych	10, 11	-8 452	-3370
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		-8452	-3370

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES
01.01.2025– 31.12.2025 R.**

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	2025-12-31	2024-12-31
Aktywa trwałe		218 704	236 787
Rzeczowe aktywa trwałe	12	4 533	473
Wartości niematerialne	13	191	124
Wartość firmy	14	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	173 988	163 832
Pozostałe aktywa finansowe	19	29 540	61 922
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 926	1 910
Aktywa obrotowe		36 003	8 929
Aktywa obrotowe inne niż zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży		36 003	8 929
Zapasy	20	3 365	3 727
Należności handlowe oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21, 22	4 432	2 634
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	27
Pozostałe aktywa finansowe	19	10 962	270
Rozliczenia międzyokresowe	23	664	351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	16 580	1 920
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
AKTYWA RAZEM		254 707	245 716

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	nota	2025-12-31	2024-12-31
Kapitały własne		154 866	163 473
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		154 865	163 472
Kapitał zakładowy	25	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26	0	0
Zyski zatrzymane	27,28	104 197	112 804
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu		-8 452	-3 370
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	29	1	1
Zobowiązania długoterminowe		50 719	2 770
Długoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów	30	1 653	1 563
Wyemitowane obligacje długoterminowe	31	44 587	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	37	3 567	117
Inne zobowiązania długoterminowe	32	0	14
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	912	1 076
Zobowiązania krótkoterminowe		49 122	79 473
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		49 122	79 473
Otrzymane pożyczki i kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów długoterminowych	30	39 772	33 237
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	31	1 955	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	37	769	486
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33, 34	4 487	3 924
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		28	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	57	94
Pozostałe rezerwy	40	2 054	2 945
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Zobowiązania razem		99 841	82 243
PASYWA RAZEM		254 707	245 716

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	112 804	163 472	1	1
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0
Korekty z tyt. błędów podstawowych	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-155	-155	0	-155
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata)	0	0	-8 452	-8 452	0	-8 452
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	-8 452	-8 452	0	-8 452
Zmiany w kapitale własnym	0	0	-8 607	-8 607	0	-8 607
Kapitał własny na dzień 31.12.2025 r.	50 668	0	104 197	154 865	1	154 866

Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0
Korekty z tyt. błędów podstawowych	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-17	-17	0	-17
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata)	0	0	-3 370	-3 370	0	-3 370
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	-3 370	-3 370	0	-3370
Zmiany w kapitale własnym	0	0	-3 387	-3 387	0	-3 387
Kapitał własny na dzień 31.12.2024 r.	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia**

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2025	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Nakłady na projekty deweloperskie	-10 729	-9 823
Udzielone pożyczki	-31 750	-53
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	57 313	1 085
Przepływy związane z VAT	-1 240	364
Otrzymane należności	18 042	17 329
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-3 879	-3 685
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-14 407	-9 484
Gotówka z działalności operacyjnej	13 350	-4 267
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-640	-267
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 710	-4 534
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych, zaklasyfikowane jako działalność inwestycyjna	0	0
Zbycie aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wpływy od jednostek stowarzyszonych z tyt. zwrotu wkładu	0	0
Zakup rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-62	-68
Zakup wartości niematerialnych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	0	0
Nabycie akcji i udziałów w spółkach konsolidowanych metodą pełną	0	0
Nabycie wierzytelności	0	0
Objęcie wkładów w spółkach stowarzyszonych	-748	-847
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-810	-915
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	8 091	8 188
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-155	-17
Splaty kredytów i pożyczek	-4 244	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-37 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-853	-716
Odsetki	-6 953	-6 818
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych, zaliczone do działalności finansowej	-789	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 837	637
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany	14 737	-4 812
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-77	33
E. Przepływy pieniężne netto	14 660	-4 779
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 920	6 699
G. Środki pieniężne na koniec okresu	16 580	1 920

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2025 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku. W 2025 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2025 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 lub później:

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2025 roku

a) Zmiana MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

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

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

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

b) 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 szacowania wpływu nowego standardu na jej sprawozdania finansowe.

c) Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z *basic lending arrangement*. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (*non-recourse*).

Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki *contractually linked instruments*.

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

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

Grupa nadal szacuje wpływ zmian na jej sprawozdanie finansowe.

- d) 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 wymagania dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

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

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

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

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

- f) 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.

Nowy MSSF 19 nie będzie miał wpływu na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ nie ma on zastosowania dla jednostek publicznych.

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

Zmiany w MSR 21 doprecyzowują zasady przeliczania walut w określonych sytuacjach. W przypadku gdy jednostka przelicza dane z waluty funkcjonalnej gospodarki niehiperinflacyjnej na walutę prezentacji gospodarki hiperinflacyjnej, stosuje kurs zamknięcia z dnia sporządzenia najnowszego sprawozdania z sytuacji finansowej, obejmując nim również dane porównawcze. Jeżeli natomiast waluta prezentacji przestaje być walutą gospodarki hiperinflacyjnej, a waluta funkcjonalna pozostaje walutą gospodarki niehiperinflacyjnej, jednostka stosuje prospektywnie obowiązujące obecnie wymagania MSR 21, bez przekształcania danych porównawczych. Dodatkowo wskazano, że jednostka, której waluta funkcjonalna i prezentacji należą do gospodarki hiperinflacyjnej, przy przekształcaniu danych porównawczych jednostki zagranicznej działającej w gospodarce niehiperinflacyjnej, stosuje ogólny indeks cen zgodnie z MSR 29. Zmiany wprowadzają także dodatkowe wymagania w zakresie ujawniania informacji związanych z powyższymi zmianami.

Zmiany MSR 21 obowiązują 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.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2025 roku. Mając na względzie sytuację Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego, z uwzględnieniem wszystkich ujawnionych w nim zdarzeń oraz z uwzględnieniem najlepszego stanu wiedzy na dzień dzisiejszy i zdarzeń, jakie zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na uprawdopodobnione zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 roku. Grupa ocenia czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. 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 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.

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy nieposiadających kontroli ponad wartość udziałów niedających kontroli, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie z MSSF 10 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

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.

IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz wybranych kategorii aktywów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami

Grupa ujmuje przychody w taki sposób, aby odzwierciedlić realizację usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego spółka jest uprawniona w zamian za świadczenie usług zgodnie z zawartymi umowami.

Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyręconego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składników aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Przychody z inwestycji w spółki celowe

Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej lub grupy spółek. Podstawowym źródłem przychodów Grupy wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Koszty działalności operacyjnej

Grupa stosuje zasadę memoriałową tj. rozpoznaje koszty związane z osiągnięciem w trakcie danego roku obrotowego przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty. W celu zachowania współmierności kosztów i przychodów Grupa wykorzystuje mechanizmy międzyokresowego rozliczania kosztów oraz w uzasadnionych przypadkach zawiązuje rezerwy na koszty jeszcze nieponiesione.

Grupa stosuje kalkulacyjny układ rachunku zysków i strat.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat).

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	Okres
Budynki i budowle	Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. W sytuacji, gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, na ogół nie przekraczający pięciu lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych).

Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne ośrodki wypracowujące środki pieniężne w Grupie. Ośrodki wypracowujące środki pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości. Jeśli wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne w Grupie jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tego ośrodka proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów ośrodka. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej

składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą jest Grupa i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczzonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe”.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przysięłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.

Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

- a) Kredyty i pożyczki
- b) Wyemitowane obligacje
- c) Zobowiązania z tytułu umów leasingowych
- d) Zobowiązania handlowe
- e) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

W nocie nr 41 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia / kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowlami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Jednostki Dominującej. Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług, podatków oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania długoterminowe z analogicznych jak powyżej tytułów mogą być wykazywane z uwzględnieniem wpływu wartości pieniądza w czasie, jeśli taki wpływ jest istotny. Dotyczyć to może w szczególności kaucji zatrzymanych w ramach realizacji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rachunek przepływów pieniężnych

Grupa wykorzystuje metodę bezpośrednią do wykazywania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Informacje na temat poszczególnych kategorii otrzymanych i zapłaconych środków pieniężnych są pozyskiwane z zapisów księgowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Przepływy wewnętrzne między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną są identyfikowane i eliminowane przed sporządzeniem finalnego rachunku przepływów pieniężnych. Przepływy między podmiotami konsolidowanymi metodą pełną (z uwzględnieniem Jednostki Dominującej) a podmiotami stowarzyszonymi konsolidowanymi metodą praw własności nie ulegają eliminacji i są wykazywane na takich samych zasadach jak przepływy ze stronami niepowiązanymi. W ocenie Grupy przepływy z tytułu pożyczek udzielanych przez Jednostkę Dominującą oraz przez pozostałe podmioty konsolidowane metodą pełną na rzecz podmiotów zewnętrznych, w tym przede wszystkim jednostek stowarzyszonych, spełniają kryteria zaliczenia do działalności operacyjnej.

Transakcje z jednostkami powiązanymi

Zasady (polityka) rachunkowości wobec transakcji z jednostkami powiązanymi nie różnią się od zasad rachunkowości wobec pozostałych (niepowiązanych) jednostek. Jednostka Dominująca oraz podmioty konsolidowane metodą pełną stosują ujednolicony plan kont pozwalający na szczegółową identyfikację transakcji z jednostkami powiązanymi, zarówno na kontach wynikowych jak i rozrachunkowych.

V. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej.

Utrata wartości aktywów niefinansowych (noty nr 14, 16, 20)

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości zapasów oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Testowi na utratę wartości podlega również wartość firmy. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Modele uwzględniają również parametry specyficzne dla Grupy, w szczególności średnioważony koszt pozyskania kapitału przez Jednostkę Dominującą.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych (noty nr 19, 21, 22)

Grupa przeprowadziła ocenę zmiany ryzyka kredytowego w odniesieniu do poszczególnych instrumentów finansowych. Testy określające zmianę ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego zostały przeprowadzone wewnętrznie z wykorzystaniem modeli przygotowanych przez Grupę. Przy przeprowadzeniu powyższych testów wykorzystano dostępne dla Spółki i udokumentowane informacje odnoszące się do poszczególnych instrumentów. Zmiana części użytych w modelach parametrów w odniesieniu do konkretnych instrumentów finansowych może w istotny sposób wpłynąć na otrzymane i rozpoznane wyniki.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego (nota nr 6)

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne (noty nr 12 i 13)

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Wycena wybranych instrumentów finansowych do wartości godziwej (nota nr 42)

W przypadku braku aktywnego rynku lub istotnych danych obserwowalnych Grupa stosuje indywidualnie skonstruowane modele ekonomiczne stworzone dla potrzeb wyceny wybranych instrumentów finansowych, w tym w szczególności do wyceny akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Modele wykorzystywane są w taki sposób, aby zagwarantować ciągłość i porównywalność wyników, zawierają jednak szereg parametrów bazujących na subiektywnych osądach które mogą się zmieniać zależnie sytuacji makroekonomicznej lub oceny specyficznego rynku zbytu.

VI. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczenia usług	21 899	13 919
<i>w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)</i>	9 303	7 896
SUMA przychodów ze sprzedaży	21 899	13 919
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	1 973	-15 200
Pozostałe przychody operacyjne	10	23 573
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 130	3 979
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	28 012	26 271
Przychody z działalności zaniechanej		
SUMA przychodów ogółem	28 012	26 271

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	0	0
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	0	0
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	9 303	7 896
Przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 (*)	10 161	5 064
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	2 435	959
SUMA przychodów ze sprzedaży	21 899	13 919

Powyższy podział na kategorie odzwierciedla czynniki ekonomiczne wpływające na sposób rozpoznania przychodów, charakter, kwotę wynagrodzenia oraz niepewność co do przychodów i przepływów pieniężnych.

Na przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak przychody z sporządzenia dokumentacji projektowej, usług architektonicznych, zarządzania projektem, nadzoru autorskiego etc. Przychody z umów dotyczących sprzedaży lokali obejmują całość działalności deweloperskiej (lokalne mieszkalne, miejsca postojowe, lokale użytkowe itp.).

(*) Za przychody z działalności realizowanej wspólnie z odbiorcą, wyłączone z zakresu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” Grupa uznaje tę część przychodów które powstaje między podmiotem świadczącym usługi a nabywcą tych usług w sytuacji, gdy obie strony wspólnie ponoszą ryzyko i wspólnie mogą osiągnąć korzyści z danego przedsięwzięcia. Na ogół dotyczy to sytuacji, gdy takie usługi są świadczone na rzecz jednostek stowarzyszonych lub współkontrolowanych.

Powiązanie przychodów z umów z klientami z segmentami operacyjnymi zaprezentowanymi w Nocie nr 2

Wyszczególnienie w podziale na segmenty operacyjne	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
PD7	355	435
Juvenes Projekt	5 734	4 027
BBID	3 214	3 434
Pozostałe	0	0
Łącznie przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	9 303	7 896
PD7	93	0
Juvenes Projekt	18	98
BBID	2 304	861
Pozostałe	20	0
Łącznie pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	2 435	959

Pozostałe ujawnienia dotyczące umów z klientami, znaczących osądów i zmian tych osądów oraz składników aktywów będących wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy z klientami.

Dla umów (część umów na usługi deweloperskie) z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręconego dobra lub usługi (czyli w momencie, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad przekazywanym składnikiem aktywów) termin płatności jest zbliżony z momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W wyniku czego Grupa nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności.

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręconego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje część należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyręconego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w nocie nr 38. Przychody ze sprzedaży przyręconego aktywa są rozpoznawane w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego całość ryzyk i korzyści na nabywcę.

Umowy, z których przychód jest rozpoznawany w czasie dzięki spełnieniu warunku o posiadaniu przez Grupę egzekwowalnego prawa do wynagrodzenia za wykonaną dotychczas pracę i jednocześnie przedmiot umowy nie ma alternatywnego zastosowania, mogą prowadzić do rozpoznawania przez Grupę aktywa z tytułu umowy, jeżeli termin płatności na mocy warunków umowy jest powiązany z zakończeniem poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług deweloperskich Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w nocie nr 23 „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, które w przypadku Grupy dotyczą części usług deweloperskich (np. nadzór autorski) oraz pozostałych umów dotyczących usług sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z faktowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Grupa otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów.

Grupa realizuje umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego, jak również takie, które zawierają elementy zmienne. Zmienne elementy wynagrodzenia występują części umów na świadczenie usług deweloperskich. Do zmiennych elementów wynagrodzenia należą parametry inwestycji będące składową ceny transakcji, których ostateczna wielkość może odbiegać od przyjętych założeń na moment podpisywania umowy, jak również kary za opóźnienia. Grupa do ustalenia ceny transakcji przyjmuje pierwotną wartość parametrów i wylicza zmianę w terminach wynikających z umowy. Cena transakcyjna zawiera jednocześnie wartość oczekiwaną kar za opóźnienie, którą Grupa szacuje na podstawie doświadczeń z realizacji podobnych projektów.

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność, jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie.

W przypadku umów lub ich elementów, które Grupa zaklasyfikowała jako spełniające warunek do rozpoznawania w czasie Grupa stosuje metodę opartą na wynikach tam, gdzie jest to adekwatne (np. dla części projektów na usługi deweloperskie). Poprzez stosowanie metody rozpoznawania przychodów w oparciu o wyniki Grupa unika ryzyka rozpoznania przychodów w stopniu nieadekwatnym do stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania usług.

Grupa ponosi koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Grupa ujmuje zgodnie ze standardem MSR 2 *Zapasy*.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2025- 31.12.2025 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2025								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	193	5 530	3 662	20	0	9 405
	Sprzedaż między segmentami	0	0	12 169	6 474	3 814	220	-10 183	12 494
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-1 791	3 736	0	0	0	28	0	1 973
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	1 212	0	9 489	780	-6 886	4 595
Zysk/ (strata) segmentu				-2 753	510	720	-7 753	824	-8 452
Aktywa ogółem		0	0	49 059	4 859	161 976	84 356	-45 543	254 707
Aktywa segmentu				49 059	4 859	161 976	84 356	-45 543	254 707
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	31 311	1 216	68 093	94 885	-95 664	99 841
Zobowiązania segmentu		0	0	31 311	1 216	68 093	94 885	-95 664	99 841
Zobowiązania nieprzypisane									0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich w niektórych przypadkach Grupa może prezentować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w bieżącym roku wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w kolejnych okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2024- 31.12.2024 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2024								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	0	3 513	2 113	0	0	5 626
	Sprzedaż między segmentami	0	0	6 748	1 979	3 994	201	-4 629	8 293
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-2 720	-12 451	0	0	0	-29	0	-15 200
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	1 079	2	6 570	992	-4 375	4 268
Zysk/ (strata) segmentu				-1 822	-2 408	-579	-36 707	38 146	-3 370
Aktywa ogółem		0	0	39 275	4 243	162 661	91 808	-52 271	245 716
Aktywa segmentu				39 275	4 243	162 661	91 808	-52 271	245 716
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	18 773	1 104	69 343	95 954	-102 931	82 243
Zobowiązania segmentu		0	0	18 773	1 104	69 343	95 954	-102 931	82 243
Zobowiązania nieprzypisane									0

Nota 3. WYNIK NA SPRZEDAŻY BRUTTO I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszt własny sprzedaży oraz wynik na sprzedaży brutto

Prezentacja wyniku brutto na sprzedaży	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Wynik na sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	21 899	13 919
Koszt sprzedanych usług	-13 995	-10 107
Wynik na sprzedaży usług	7 904	3 812
Wynik brutto na sprzedaży	7 904	3 812

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Amortyzacja	856	944
Zużycie materiałów i energii	359	505
Usługi obce	19 428	14 635
Podatki i opłaty	96	68
Wynagrodzenia	2 373	2 279
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	671	642
Pozostałe koszty rodzajowe	1 157	1 042
Razem koszty w układzie rodzajowym	24 940	20 115

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Ochrona	40	52
Najem (*)	685	549
Zarządzanie nieruchomością	0	0
Usługi audytorskie	279	182
Usługi prawne	1 331	702
Usługi księgowe i kadrowe	612	669
Telefon, internet	133	135
Prace projektowe	7 962	4 537
Usługi zarządzania projektami	36	33
Usługi marketingowe i PR	240	523
Obsługa sprzedaży	1 202	592
Usługi doradcze	5 678	5 432
Pozostałe	1 230	1 229
Razem usługi obce	19 428	14 635

(*) najem krótkoterminowy i powiązane usługi niezaliczone do leasingu zgodnie z MSSF 16

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia	2 373	2 279
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	671	642
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	3 044	2 921
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	266	448
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	119	54
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 659	2 419

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Rozwiązanie rezerw i odpisów	0	3 727
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	1 290
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	18 544
Pozostałe	10	12
Razem	10	23 573

Największą pozycję pozostałych przychodów operacyjnych w 2024 roku stanowiło rozliczenie (spisanie) zobowiązań do uzupełnienia wkładu przez Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej – „PD7”), wobec PW Sp. z o.o. Sp. jawna (dalej – „PW jawna”), podmiotu konsolidowanego metodą praw własności. Uchwała wspólników PW jawnej sankcjonująca wcześniej dokonane zwroty wkładów została podjęta 29 października 2024 roku, do tego czasu otrzymana przez PD7 od PW jawnej kwota 18.449 tys. zł stanowiąca zwrot wkładu była wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Inne Zobowiązania Długoterminowe”.

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Utworzenie odpisów aktualizujących	193	1 205
Zawiązanie rezerw	650	0
Darowizny	0	15
Spisane należności	42	443
Zapłacone kary i odszkodowania, koszty postępowań	66	30
Utworzenie odpisu na utratę wartości firmy	0	224
Pozostałe	19	0
Razem	971	1 917

Największą pozycję pozostałych kosztów operacyjnych stanowi utworzenie rezerwy na roszczenia nabywców lokali dotyczące napraw wykraczających poza standardowy zakres udzielonej gwarancji.

Wyjaśnienie dotyczące utworzonego w roku 2024 roku odpisu na utratę wartości firmy jest przedstawione w notce nr 14 niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody z tytułu odsetek od lokat	205	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	274
Przychody z odsetek od pożyczek	4 130	3 979
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	260	0
Pozostałe	0	15
Razem	4 595	4 268

Koszty finansowe	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty z tytułu odsetek	9 921	8530
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	195	315
Odsetki od leasingu	116	43
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	234	141
Pozostałe	64	7
Razem	10 530	9 036

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2025 rok

01.01.2025 - 31.12.2025	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	205	4 130	0	-4 315	-5 606	-116	-64	-5 766
Wycena do wartości godziwej	0	0	0	0	0		0	0
Utworzenie / rozwiązanie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0		0	0
Razem zysk/strata	205	4 130	0	-4 315	-5 606	-116	-64	-5 766

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2024 rok

01.01.2024 - 31.12.2024	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	3 979	0	-3 279	-5 251	-43	-7	-4 601
Wycena do wartości godziwej			0					0
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	239	0					239
Razem zysk/strata	0	4 218	0	-3 279	-5 251	-43	-7	-4 362

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2025 i oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	-673	-613
Dotyczący roku obrotowego	-673	-613
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	179	1 751
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	179	1 751
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-494	1 138

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zysk przed opodatkowaniem	-7 958	-4 508
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania (+)	3 960	17 313
Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	1 870	19 396
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania (-)	3 000	3 000
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów (+)	4 594	3 090
Dochód do opodatkowania	-4 274	-6 501
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	4 053	8 490
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych (-)	5 519	-11 954
Podstawa opodatkowania	-2 808	-26 945
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-534	-5 120
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	7%	114%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2025
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	94	0	-37	57
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 788	5 606	-5 592	1 802
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 137	1 308	-1 244	1 201
Pozostałe rezerwy	1 036	311	-270	1 077
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	10 055	7 225	-7 143	10 137
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 910	1 373	-1 357	1 926

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2025
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 660	3 065	-3 927	4 798
Suma dodatknych różnic przejściowych	5 660	3 065	-3 927	4 798
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 075	582	-746	912

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 926	1 910
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	912	1 075
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	1 014	835

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-8 452	-3 370
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	-8 452	-3 370
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	-8 452	-3 370

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 036 256	10 057 895
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 036 256	10 057 895

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia.

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Własne	283	17
Prawa do użytkowania	4 250	456
Razem	4 533	473

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2025-31.12.2025 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 01.01.2025	4 830	823	721	263	1 322	0	7 959
Zwiększenia, z tytułu:	4 550	228	61	0	5	61	4 905
- nabycia środków trwałych	0	228	61	0	5	61	355
- zawartych umów leasingu	4 550	0	0	0	0	0	4 550
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- otrzymania aportu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	61	61
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	61	61
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2025	9 380	1 051	782	263	1 327	0	12 803
Umorzenie na dzień 01.01.2025	4 374	823	704	263	1 322	0	7 486
Zwiększenia, z tytułu:	756	0	28	0	0	0	784
- amortyzacji	756	0	28	0	0	0	784
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2025	5 130	823	732	263	1 322	0	8 270
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025	0	0	0	0	0	0	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	4 250	228	50	0	5	0	4 533

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2024-31.12.2024 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 01.01.2024	4 830	823	653	263	1 322	0	7 891
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	68	0	0	68	136
- nabycia środków trwałych	0	0	68	0	0	68	136
- zawartych umów leasingu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	68	68
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	68	68
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	4 830	823	721	263	1 322	0	7 959
Umorzenie na dzień 01.01.2024	3 718	670	653	263	1 322	0	6 626
Zwiększenia, z tytułu:	656	153	51	0	0	0	860
- amortyzacji	656	153	51	0	0	0	860
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
4	4 374	823	704	263	1 322	0	7 486
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024	0	0	0	0	0	0	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	456	0	17	0	0	0	473

Środki trwałe w budowie

Na dzień 31 grudnia 2025 nie występują.

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystie (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występują.

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	31.12.2025			31.12.2024		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	9 181	5 122	4 059	4 830	4 374	456
Maszyny i urządzenia	199	8	191	0	0	0
Środki transportu	0	0	0	0	0	0
Pozostałe środki trwałe	0	0	0	0	0	0
Razem	9 380	5 130	4 250	4 830	4 374	456

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2025 wyniosła 749 tys. zł (2024: 657 tys. zł), amortyzacja leasingowanego sprzętu IT wyniosła w 2025 roku 8 tys. (2024: 0 zł). Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w notcie nr 37

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2025 – 31.12.2025 r. oraz w okresie od 01.01.2024 – 31.12.2024

Nie występują.

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2025-31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	138	0	0	138
- nabycia	0	0	0	138	0	0	138
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2025	0	55	0	1 971	0	22	2 048
Umorzenie na dzień 01.01.2025	0	15	0	1 771	0	0	1 786
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	71	0	0	71
- amortyzacji	0	0	0	71	0	0	71
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2025	0	15	0	1 842	0	0	1 857
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025	0	0	0	0	0	0	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	0	40	0	129	0	22	191

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	0	55	0	1 833	0	22	1 910
Umorzenie na dzień 01.01.2024	0	15	0	1 687	0	0	1 702
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	84	0	0	84
- amortyzacji	0	0	0	84	0	0	84
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	0	15	0	1 771	0	0	1 786
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024	0	0	0	0	0	0	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	0	40	0	62	0	22	124

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2025 – 31.12.2025 r oraz w okresie od 01.01.2024 – 31.12.2024

Nie występują.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Własne	191	124
Prawa do użytkowania	0	0
Razem	191	124

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują.

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują.

Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Wartość firmy powstała 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	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	15 631	15 407
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 631	15 631
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Zgodnie z MSR 36 Grupa okresowo dokonuje testów na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (spółki Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes-Serwis Sp. z o.o.). Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Do testu zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają ze szczegółowych prognoz oraz wartości rezydualnej ośrodka generującego przepływy pieniężne. Szczegółowa prognoza została przeprowadzona na okres 4 lat i uzupełniona została szacunkiem wartości rezydualnej wyliczonej przy stopie dyskonta 12,98%. Przychody prognozowane są na podstawie podpisanych umów, jak i planowanych kontraktów opierając się na doświadczeniach historycznych oraz najlepszej wiedzy Zarządu oraz pracowników odpowiedzialnych za projekty. Zgodnie ze strategią Grupy, znacząca większość przychodów ośrodków pochodzi z projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy (zarówno zależnych, jak i stowarzyszonych). Zgodnie z założeniami ośrodek wypracowujący środki pieniężne świadczy usługi architektoniczno – projektowe oraz usługi w zakresie kompleksowego zarządzania przedsięwzięciami developerskimi (project management). Usługi świadczone są na zasadach rynkowych, w ramach planowanych budżetów poszczególnych inwestycji.

Koszty generowane przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne podzielono w wycenie na koszty bezpośrednie zewnętrzne oraz koszty stałe w układzie rodzajowym z roczną dynamiką wzrostu 2,5%. Przyjęta stopa dyskonta jest równa średnioważonemu kosztowi kapitału Emitenta, na który największy wpływ ma koszt pozyskania finansowania dłużnego w formie obligacji, Stopa dyskonta jest każdorazowo weryfikowana przed sporządzeniem wyceny.

W wyniku przeprowadzonych testów w 2024 roku rozpoznano konieczność utworzenia odpisu na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna została oszacowana na poziomie ok 8.3 mln zł. Testy przeprowadzone na koniec 2025 nie wykazały konieczności zwiększenia utworzonego w latach ubiegłych odpisu

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2025 oraz w 2024 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	182	182

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	163 832	175 500
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	12 035	3 677
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	3 852	145
- korekty konsolidacyjne	8 183	3 532
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	1 879	15 345
- zmiany wartości udziału w aktywach netto	1 879	15 345
- korekty konsolidacyjne	0	0
Stan na koniec okresu	173 988	163 832

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2024	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	90 481	3 736	0	94 217
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	31,28%	72 136	-1 879	7 447	77 704
PW Sp. z o.o.	45%	251	88	0	339
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	964	28	736	1 728
Razem		163 832	1 973	8 183	173 988

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „*PWRT*”) na dzień 31 grudnia 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki *PWRT* obowiązującej na powyższy dzień bilansowy, a mianowicie w wysokości 31,28 %, zaś Emitent posiadał go na 31 grudnia 2025 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A.* („*PD7*”), która posiadała udział w kapitale *PWRT* wynoszący 9,235 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna* („*PW SPJ*”), która posiadała udział w kapitale *PWRT* wynoszący 48,992 % (na *PD7* przypada z tego 44,99 %, gdyż taki udział w *PW SPJ* posiada *PD7*). Tak więc łączny udział Grupy w *PWRT*, poprzez *PD7*, jak i poprzez *PW SPJ* wynosił na koniec grudnia 2025 - 31,28 %.

Emitent zwraca uwagę na okoliczność, że obowiązująca Umowa Inwestycyjna z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), której stroną są zarówno *PD7*, jak i *PW SPJ*, przewiduje, iż docelowy udział *PW SPJ* w *PWRT* będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2025 i 31.12.2024 r. oraz że będzie on - w perspektywie kolejnych kilku kwartałów - spadał, stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z brzmieniem Umowy Inwestycyjnej docelowy udział spółki *PW SPJ* w kapitale (majątku) *PWRT* ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział *PD7* w kapitale (majątku) *PWRT* ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac *PD7* wykonanych na rzecz projektu) z 5,3 % na dzień bilansowy 31.12.2023 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział *PD7* w *PW SPJ* winien zmniejszyć się 44,99% do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w *PWRT* poprzez *PD7* oraz poprzez *PW SPJ* winien spaść z 31,28% wykazywanego na koniec 2025 roku do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zestawienie skróconych informacji finansowych dotyczących spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności na dzień 31.12.2025

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	PW Sp. z o.o. Sp.j	PW Sp. z o.o. sp. jawna RT Sp.j	PW Sp. z o.o.	Projekt Rybaki- Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna
aktywa obrotowe	34 783	425	276 515	1 364	18 117
aktywa trwałe	517 074	130 736	56	1	0
zobowiązania krótkoterminowe	18 715	3 808	21 411	611	122
zobowiązania długoterminowe	459 299	0	2	0	0
przychody	71 471	775	597	3 484	2
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	6 542	-2 937	-5 604	197	-336

środki pieniężne i ekwiwalenty	25 742	65	5 408	559	0
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 642	3 096	0	0	0
długoterminowe zobowiązania finansowe	450 072	0	0	0	0
amortyzacja	14 791	0	17	0	0
umorzenie na dzień 31.12.2025	111 180	0	29	0	0
przychody z tyt. odsetek	300	1	78	2	0
koszty odsetek	20 595	96	922	0	0

Kategorie: wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu, inne całkowite dochody – nie wystąpiły

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują.

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują.

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	29 490	61 884
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pozostałe	50	38
Razem	29 540	61 922

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	10 962	270
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Razem	10 962	270

Należności długoterminowe

Nie występują.

Udzielone pożyczki

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	40 453	62 831
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	677
Suma netto udzielonych pożyczek	40 453	62 154
- długoterminowe	29 490	61 884
- krótkoterminowe	10 963	270

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2025		40 452				
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	3 000	3 095	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	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

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2024		62 154				
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	0	6,00%	6,00%	31.12.2023	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	17	WiBOR6M + marża	5,62%	31.07.2025	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	253	15,00%	8,86%	31.12.2025	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID	20 980	24 869	3,125%	3,010%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	27 301	29 418	16,00%	14,28%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o.- od Złota 44 Sp. z o.o.	5 900	7 597	16,00%	13,06%	31.12.2026	bez zabezpieczeń

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 9

01.01.2025 - 31.12.2025	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	0	62 154	0	38 787
Zwiększenia	0	35 880	0	50 346
Zakup aktywów			0	
Udzielenie pożyczek		31 750		
Emisja obligacji				44 740
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		4 130		5 606
Rozwiązanie odpisów na utratę wartości		0		
Inne –przejęcia aktywów		0		
Zmniejszenia	0	57 581	0	42 591
Sprzedaż/wykup aktywów	0			
Splata pożyczek udzielonych		57 313		
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		0		
Wykup obligacji i splata odsetek				42 591
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	0	268		
Stan na koniec okresu	0	40 453	0	46 542

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

01.01.2024 - 31.12.2024	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	0	59 396	0	38 712
Zwiększenia	0	4 306	0	5 251
Zakup aktywów				
Udzielenie pożyczek		53		
Emisja obligacji				0
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		3 979		5 251
Rozwiązanie odpisów na utratę wartości		274		
Inne –przejęcia aktywów				
Zmniejszenia	0	1 548	0	5 176
Sprzedaż/wykup aktywów	0			
Splata pożyczek udzielonych		1 085		
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		35		
Wypuk obligacji i splata odsetek				5 176
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	0	428		
Kompensaty		0		
Stan na koniec okresu	0	62 154	0	38 787

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą oraz instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują.

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Nota 20. ZAPASY**

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkcja w toku	3 716	3 886
Produkty gotowe	0	0
Towary	0	0
Zapasy brutto	3 716	3 886
Odpisy aktualizujące stan zapasów	351	158
Zapasy netto	3 365	3 728
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	3 365	3 728
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2025 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów, których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2025 wynosi ok 815 tys. złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują.

Analiza wiekowa zapasów

Z uwagi na niematerialny charakter zapasów (aktywowane usługi obce) Grupa nie sporządza analizy wiekowej zapasów.

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2025	0	158	0	0	158
Zwiększenia w tym:	0	193	0	0	193
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0	193	0	0	193
Zmniejszenia w tym:	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2025	0	351	0	0	351
Stan na 01.01.2024	0	158	0	0	158
Zwiększenia w tym:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2024	0	158	0	0	158

Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe	2 926	1 521
- od jednostek powiązanych	402	1 036
- od pozostałych jednostek	2 524	485
Odpisy aktualizujące	428	225
Należności handlowe brutto	3 354	1 746

Należności handlowe nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 lub 30-dniowy termin płatności.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	66	0
Zwiększenia, w tym:	234	66
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	234	66
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu	300	66
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	159	219
Zwiększenia, w tym:	0	40
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	40
tytuł		
Zmniejszenia w tym:	31	100
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0	0
- zakończenie postępowań	31	100
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	128	159
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	428	225

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	0	41
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	33
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	0	8

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025							
Należności z tytułu dostaw i usług	3354	3150	113	0	41	0	50
odpisy aktualizujące	-428	-328	-50	0	0	0	-50
31.12.2024							
Należności z tytułu dostaw i usług	1746	913	236	141	360	0	96
odpisy aktualizujące	-225	-56	-23	-14	-36	0	-96

Prezentacja kalkulacji odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni (*)
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	25%	50%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2025	17	14	1	0	2	0	0
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2024	29	4	4	4	16	0	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności podwyższenia utworzonych odpisów na nieściągalne należności.

Faktycznie utworzone odpisy przewyższają na dzień 31 grudnia 2025 roku potencjalny odpis wynikający z zaprezentowanej powyżej macierzy rezerw.

Nota 22. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe należności, w tym:	1 506	1 113
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 260	922
- z tytułu kaucji zatrzymanych	155	139
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	0	0
- inne	91	52
Odpisy aktualizujące	1 403	1 388
Pozostałe należności brutto	2 909	2 501

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe należności, w tym:	1 506	1 113
od jednostek powiązanych	0	0
od pozostałych jednostek	1 506	1 113
Odpisy aktualizujące	1 403	1 388
Pozostałe należności brutto	2 909	2 501

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują.

Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Ubezpieczenia majątkowe	4	61
Prenumerata czasopism	7	10
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	101	105
Reklama	0	0
Prowizje rozliczane w czasie	430	52
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	122	123
Aktywa z tytułu umów z klientami	0	0
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	664	351

Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	3 285	1 888
kasa w PLN	2	6
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	1 989	1 876
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	1 294	6
Inne środki pieniężne:	13 295	32
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	67	0
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	13 228	32
Inne aktywa pieniężne:	0	0
Środki w funduszu rynku pieniężnego	0	0
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	0	0
Razem	16 580	1 920

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych i stałych stóp procentowych. Grupa wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 16.580 tysięcy PLN (31 grudnia 2023 roku: 1.920 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	32
Razem	32	32

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	15 286	1 914
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	1 294	6
Razem	16 580	1 920

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 25. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Liczba akcji w tys. sztuk	10 134	10 134
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	50 668	50 668

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 PLN i zostały w pełni opłacone.

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze jednostki dominującej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy, w tym:	4 573	45,13%	4 573	45,13%
- Michał Skotnicki	1 361	13,43%	1 361	13,43%
- Rafał Szczepański	1 358	13,40%	1 358	13,40%
- Krzysztof Tyszkiewicz	1 324	13,07%	1 324	13,07%
- Piotr Litwiński	530	5,23%	530	5,23%
Pozostali	5 561	54,87%	5 561	54,87%
Razem	10 134	100,00%	10 134	100,00%

Nota 26. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Na dzień 31.12.2025 kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji jednostki dominującej powyżej wartości nominalnej nie występuje

Nota 27. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2025	31.12.2024
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane, w tym:	104 197	112 804
Kapitał zapasowy	170 569	173 939
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Akcje własne (-)	-511	-356
Niepokryta strata z lat ubiegłych	-63 229	-63 229
Zysk (strata)	-8 452	-3 370
RAZEM	104 197	112 804

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
1.01.2025	0	173 939	5 464	179 403
Zwiększenia w okresie	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	0	0	0
Zmniejszenia w okresie	0	3 370	155	3 525
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	155	155
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	3 370	0	3 370
31.12.2025	0	170 569	5 309	175 878
1.01.2024	0	123 017	5 481	128 498
Zwiększenia w okresie	0	50 922	0	50 922
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	50 922	0	50 922
Zmniejszenia w okresie	0	0	17	17
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	17	17
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	0	0	0
31.12.2024	0	173 939	5 464	179 403

Nota 28. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Nota 29. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Na początek okresu	1	1
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	0	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	0
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	1	1

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp.k.	1	1
Razem	1	1

Nota 30. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	41 425	34 800
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	41 425	34 800
- długoterminowe	1 653	1 563
- krótkoterminowe	39 772	33 237

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 772	33 237
Kredyty i pożyczki długoterminowe	1 653	1 563
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	0
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	1 653	0
- płatne powyżej 5 lat	0	1 563
Kredyty i pożyczki razem	41 425	34 800

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2025

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty (*)	Zabezpieczenia
Willet Sp. z o.o.	3 500	3 951	11,19%	1.06.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
C-Invest Sp. z o.o.	7 498	8 248	9,73%	30.06.2026	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	70	70	8,99%	30.06.2026	weksel
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 078	27 503	13,25% - 15,25%	2026-10-31 (**)	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	548	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 105	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	35 600	41 425			

(*) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą ulec zmianie.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2024

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	9 717	10 690	9,58%	30.06.2025	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	68	68	EURIBOR / 0%	13.04.2025	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	532	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 031	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	16 280	17 817	13,28%	2025-07-31 (**)	brak
Willet Sp. z o.o.	4 500	4 662	11,27%	2025-12-01 (***)	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
RAZEM	32 019	34 800			

(**) w dniu 4 kwietnia 2025 roku podpisany został aneks zmieniający termin spłaty tej pożyczki na 31 stycznia 2026 z warunkową możliwością dalszego przesunięcia spłaty do 31 października 2026.

(***) Na podstawie podpisanego 14 kwietnia 2025 roku aneksu termin spłaty w/w pożyczki został zmieniony w taki sposób że spłata kwoty 3.500 tys. zł (wraz z odsetkami) została przesunięta na 1 czerwca 2026 roku, natomiast pozostała część pożyczki tj. kwota 2.000 tys. zł wraz z odsetkami została spłacona 14 kwietnia 2025.

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	5 674	x	6 293
EUR	8 458	35 751	6 672	28 507
Kredyty i pożyczki razem	x	41 425	x	34 800

Nota 31. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE – WYEMITOWANE OBLIGACJE

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Obligacje 1-roczone	0	0
Obligacje 2-letnie	46 542	38 787
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem obligacje	46 542	38 787
- długoterminowe	44 587	0
- krótkoterminowe	1 955	38 787

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2025							46 542
Obligacje 3-letnie							0
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	luty 25	24.02.2027	44 740	WIBOR 6M + 7,75%	13,19%	46 542
Obligacje 1-roczone							0
Wg stanu na dzień 31.12.2024							38 787
Obligacje 3-letnie							0
Obligacje 2-letnie	BBI Development S.A.	styczeń i luty 23	22.02.2025	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,64%	38 787
Obligacje 1-roczone							0

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowej emisji.

W związku z emisją obligacji dokonaną 24 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca opublikowała prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 roku. Tabela poniżej zawiera porównanie danych prognozowanych na dzień 31 grudnia 2025 z danymi faktycznymi, zaprezentowanymi w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

	Prognoza	Zadłużenie jako procent sumy pasywów	Dane faktyczne	Zadłużenie jako procent sumy pasywów
Pożyczki zaciągnięte	35 141	15,1%	41 425	16,3%
Obligacje	45 034	19,3%	46 542	18,3%
Leasing	4 168	1,8%	4 336	1,7%
RAZEM	84 343	36,2%	92 303	36,2%

Wzrost poziomu zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek w stosunku do prognozy wynikał ze zwiększenia zadłużenia spółki Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 7 SKA w ramach realizowanego projektu Roma Tower.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy – nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą – nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne – nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych – nie występuje

Nota 32. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych	0	0
Pozostałe	0	14
Razem	0	14

Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania handlowe	2 406	2 220
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 406	2 220

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025	2 406	1 802	264	61	0	230	49
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 220	1 340	606	153	77	19	25
31.12.2024	2 220	1 340	606	153	77	19	25
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 220	1 340	606	153	77	19	25

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	322	452
Podatek VAT	95	223
Podatek dochodowy od osób fizycznych	53	53
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	120	123
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	54	53
Pozostałe zobowiązania	1 605	1 110
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	15	13
Zobowiązanie zastępujące odpowiedzialność z tyt. gwarancji	930	0
Inne zobowiązania, w tym kaucje	660	1 097
Bierne rozliczenia międzyokresowe	154	142
Razem pozostałe zobowiązania	2 081	1 704

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025	2 081	2 081	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 081	2 081	0	0	0	0	0
31.12.2024	1 704	1 704	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 704	1 704	0	0	0	0	0

Nota 35. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują.

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

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

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	961	769	502	486
W okresie od 1 do 5 lat	3 660	3 253	118	117
Powyżej 5 lat	320	314	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	4 941	4 336	620	603
Przyszły koszt odsetkowy	605	x	17	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	4 336	x	603
krótkoterminowe	x	769	x	486
długoterminowe	x	3 567	x	117

Finansujący	Identyfikacja umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	umowy z 31.01.2025	2 062	489	Euro
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2025/30361373 z 30.10.2025	199	199	PLN
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks nr 2 do umowy z 30.06.2015	1 838	411	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks nr 3 do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	2030-01-31	1 731	brak uregulowań
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o.	2027-10-31	173	wykup za 1% wartości początkowej
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2026-03-31	115	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2031-07-31	2 317	brak uregulowań

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2025

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	
sprzęt IT (zbiorczo)		191		191
prawo użytkowania powierzchni biurowej - Juvenes Projekt	1 684			1 684
prawo użytkowania powierzchni biurowej - BBI Development	2 375			2 375
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	4 059	191	0	4 250

Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Na dzień 31.12.2025 oraz na 31.12.2024 rozliczenia międzyokresowe przychodów nie występowały.

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15:

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Stan zobowiązań na początek okresu	0	0
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	0	0
Zrealizowane przychody z umów z klientami	0	0
Zwroty nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	0	0
Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu	0	0

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
w okresie 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	11 311	13 475
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	9 199	4 992
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	10 097	1 952
Łącznie	30 607	20 419

Wartość niespełnionych zobowiązań dotyczy wykonania świadczenia dotyczy umów na usługi deweloperskie, z których przychody rozliczane są w czasie oraz wartość rozpoznawanych przychodów jest różna od wartości zafakturowanej. Grupa korzysta z dozwolonych uproszczeń i nie uwzględnia w kwocie powyżej niezrealizowanych zobowiązań z tytułu umów, w których wartość otrzymanego wynagrodzenia odpowiada bezpośrednio wartości zrealizowanego przez Grupę świadczenia.

Cena transakcyjna przypisana do niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia opiera się na założeniu, że zobowiązanie do wykonania świadczenia będzie w pełni zrealizowane przez Spółka. Cena transakcyjna zawiera wartość oczekiwaną zmiennych elementów wynagrodzenia (np. kary za opóźnienia).

Nota 39. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	57	94
Razem, w tym:	57	94
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	57	94

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2025 oraz na 31.12.2024 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze:

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2025	94
Utworzenie rezerwy	0
Koszty wypłaconych świadczeń	37
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2025, w tym:	57
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	57
Stan na 01.01.2024	94
Utworzenie rezerwy	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2024, w tym:	94
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	94

Nota 40. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1324	2945
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	730	0
Rezerwa na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Razem, w tym:	2 054	2 945
- długoterminowe	1 324	2 945
- krótkoterminowe	730	0

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2025	2 945	0	0	0	2 945
Utworzone w trakcie roku obrotowego	0	730			730
Wykorzystane	451				451
Rozwiązane	1 170				1 170
Stan na 31.12.2025, w tym:	1 324	730	0	0	2 054
- długoterminowe	1 324	0	0	0	1 324
- krótkoterminowe	0	730	0	0	730
Stan na 01.01.2024	7 019	0	0	0	7 019
Utworzone w trakcie roku obrotowego	56			0	56
Wykorzystane	403		0	0	403
Rozwiązane	3 727	0	0	0	3 727
Stan na 31.12.2024, w tym:	2 945	0	0	0	2 945
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	2 945	0	0	0	2 945

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Wysokość rezerwy została oszacowana na podstawie dostępnej wiedzy i dokumentacji inwestycji przez wykwalifikowany personel wspomagany przez zewnętrznych ekspertów jeśli jest to wymagane np. poziomem komplikacji zagadnienia.

Wykazana w tabeli powyżej rezerwa na naprawy gwarancyjne i roszczenia dotyczy nieruchomości Złota 44. Rezerwa została utworzona w 1 kwartale 2023 roku po objęciu pełnej kontroli i w konsekwencji konsolidacją metodą pełną jednostki Złota 44 Sp. z o.o. („Złota”). Na koniec 2024 roku rezerwa została w znacznym stopniu rozwiązana w oparciu o analizę i kalkulację przeprowadzoną przez zewnętrzny, wyspecjalizowany podmiot. W trakcie obu prezentowanych okresów (lata 2025 i 2024) rezerwa została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem tzn. na zaspokojenie roszczeń, koszty uzgodnionych i zaakceptowanych napraw itp. Na dzień 31 grudnia 2025 wysokość rezerwy została ponownie skalkulowana z uwzględnieniem wyłączenia zobowiązań Złotej w zamian za dokonanie na rzecz uprawnionej Wspólnoty Mieszkaniowej płatności wg uzgodnionego harmonogramu.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

Rezerwa na kary administracyjne

W prezentowanych okresach nie wystąpiła konieczność utworzenia takiej rezerwy.

Inne rezerwy

W tej pozycji były wykazywane w poprzednich okresach sprawozdawczych rezerwy utworzone w ramach sprzedaży przez Grupę konkretnych nieruchomości, np. „Centrum Marszałkowska” w 2019. Były to rezerwy na spodziewane i uzgodnione z nabywcą nieruchomości koszty, do których pokrycia zobowiązana Grupa była zobowiązana w ramach kompleksowej transakcji sprzedaży, przykładowo:

- Zwrot określonej części opłaty za niewynajętą powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

Na dzień 31 grudnia 2025 ta rezerwa nie występuje, może jednak wystąpić w przyszłości przy kolejnych transakcjach sprzedaży.

Nota 41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa należą obligacje kuponowe zmiennoprocentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Grupę działalnością. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy wpływ na wynik Grupy mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Z uwagi na obowiązujące warunki emisji obligacji (oprocentowanie stałe w półrocznych okresach odsetkowych, ustalone na podstawie stawki WIBOR obowiązującej na określony dzień poprzedzający dany okres odsetkowy) na dzień 31 grudnia 2024 ryzyko zmiany (wzrostu) kosztów obsługi zadłużenia jest ograniczone wyłącznie do półrocznego okresu odsetkowego rozpoczynającego się w sierpniu 2026. W celu oszacowania wpływu ewentualnego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia emisji obligacji z 2025 Grupa przyjęła 30% wzrost stopy referencyjnej względem poziomu, dla którego wyliczone były odsetki za okres rozpoczynający się 22 lutego 2025 roku. Dla potrzeb poniższej analizy przyjęto wzrost stóp referencyjnych WIBOR z 5.82% do 6.75%.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła analizę wpływu ewentualnej zmiany stopy referencyjnej na koszty finansowe wynikające z zaciągniętych pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. W tej analizie również przyjęto wzrost stopy referencyjnej o 16%. Pozostałe zaciągnięte i udzielone pożyczki oparte są o stałe stopy procentowe, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych i zobowiązań finansowych innych niż uwzględnione w tabeli poniżej nie występuje.

Efekt powyżej opisanych symulacji jest przedstawiony w tabeli poniżej

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2025		31.12.2024	
	+ 16% /- 16%		+ 16% /- 16%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	-1	-1
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-236	-236	-209	-209
otrzymane kredyty i pożyczki	-23	-23	-35	-35
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa wykazuje zobowiązania wynikające z zaciągniętych i udzielonych pożyczek w walucie Euro. W tabeli poniżej pokazano analizę wrażliwości na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych w Euro. Z uwagi na znaczną zmienność kursów walut obserwowaną do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa utrzymała zastosowane w poprzednich latach parametry analizy przyjmując 10% zakres zmiany kursu waluty Euro względem kursu na dzień bilansowy. Grupa nie posiada na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego aktywów i zobowiązań nominowanych w innych niż Euro walutach

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o 10% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2025 oraz na dzień 31.12.2024, odpowiednio 4.2267 i 4,2730 zł / Euro.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR + 10%/- 10%		EUR + 10%/- 10%	
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	105	105	1	1
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	10 570	10 570	10 205	10 205
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2 524	2 524	2 487	2 487
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-3 575	-3 575	-2 852	-2 852

Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekonunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. wskutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

Ryzyko kredytowe

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są zawsze w stanie zapłacić należne kwoty.

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników spółek należących do Grupy lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Grupy. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmateriałizować się w postaci: niepełnej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Grupa finansuje niektóre przedsięwzięcia deweloperskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców, wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a pożyczkodawca nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek lub realna wartość zabezpieczeń okaże się niższa od zobowiązań pożyczkobiorcy albo w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia deweloperskie.

Pożyczkobiorcy Grupy, realizujący przedsięwzięcia deweloperskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki.

Należy zaznaczyć, iż Grupa udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w większości spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony. Pożyczkodawca dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym pożyczkodawca jest w stanie oszacować, w istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

spółkę-pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

W celu aktywnego zarządzania aktywami finansowymi jak również oszacowania potencjalnych strat kredytowych Grupa używa modeli finansowych (utworzonych w oparciu ekspercką wiedzę jednostki dominującej na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierającego oczekiwane przepływy pieniężne uwzględniające spodziewane braki i/lub opóźnienia w przepływach, które dyskontuje przy użyciu efektywnej stopy procentowej. Wartość oczekiwanej straty kredytowej na dany dzień bilansowy stanowi różnicę pomiędzy wartością pożyczki brutto przed zastosowaniem powyższego modelu, a wartością brutto wynikającą z zdyskontowania przepływów pieniężnych skorygowanych o oczekiwane braki i/lub opóźnienia.

Dysponując szczegółową i aktualizowaną na bieżąco wiedzą na temat realizowanych przez pożyczkobiorców projektów deweloperskich i harmonogramów potencjalnych wpływów do pożyczkobiorców środków finansowych (pochodzących w szczególności ze sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkalnej lub komercyjnej, refinansowania się przez pożyczkobiorcę kredytem bankowym lub z innych źródeł), Grupa może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Emitenta. Zmiana warunków rynkowych, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek wartości zbywczej prowadzonych przez pożyczkobiorców przedsięwzięć wskazuje na zwiększenie się ryzyka kredytowego dla Emitenta; w szczególności istotny spadek wartości posiadanych aktywów lub niemożność zrealizowania projektu deweloperskiego przez pożyczkobiorcę może wskazywać na ryzyko całkowitego lub częściowego niewykonania zobowiązania.

W konsekwencji powyższego, w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym może dojść do zmian warunków umów pożyczek (warunków emisji instrumentów finansowych), polegających na modyfikacji harmonogramu przepływów pieniężnych. Wówczas pożyczkodawca stosownie aktualizuje model na podstawie najbardziej aktualnych planowanych przepływów pieniężnych i oblicza wartość bilansową brutto zmodyfikowanej pożyczki w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową. Straty powstałe w wyniku takiej modyfikacji Grupa pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

Grupa tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Grupę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe. Szczegółowe dane dotyczące ryzyka kredytowego najbardziej istotnych aktywów finansowych są podane poniżej.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2025 r.: 11.833 tys. zł)

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars”). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości została uruchomiona realizacja nowego projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus, uzyskanie w listopadzie 2023 r. przez tę spółkę prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na pozyskanej nieruchomości, a w dalszej kolejności - uruchomienie w trakcie 2024 prac budowlanych oraz pozyskanie przez Serenus zewnętrznego (niezależnego od Spółki) finansowania realizowanego projektu deweloperskiego znacząco zmniejszyło poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Grupa zredukowała wysokość utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

W roku obrotowym 2025, w związku z znaczącym zaawansowaniem realizowanego przez Serenus projektu deweloperskiego oraz dokonaną spłatą istotnej części udzielonych przez Jednostkę Dominującą pożyczek, ryzyko kredytowe uległo obniżeniu.

Na dzień 31 grudnia 2025 Jednostka Dominująca (jako pożyczkodawca) jest stroną umowy pożyczki rewolwingowej do Serenus Sp z o.o. z której (na dzień 31 grudnia 2025 r.) istnieje niewykorzystana transza w wysokości 7.883 tys. zł. W przypadku całkowitego wykorzystania wspomnianej kwoty, należność Jednostki Dominującej od Serenus Sp. z o.o. z tytułu pożyczki rewolwingowej wzrosłaby do 12.000 tys. zł.

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.j) (wartość w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2025 r.: 25.240 tys. zł)

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania projektu deweloperskiego realizowanego przez CPK Sp. z o.o. Sp.j (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, w którym Grupa jest inwestorem wspólnie z Liebrecht & Wood). BBI Development S.A. aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

W trakcie 2025 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Spółka nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2025 Grupa nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.j.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowa ne	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025							
Należności z tytułu dostaw i usług	3 354	3 150	113	0	41	0	50
odpisy aktualizujące	-428	-328	-50	0	0	0	-50
Pozostałe należności	2 909	2 909					
odpisy aktualizujące	-1 403	-1 403					
Udzielone pożyczki	40 452	40 452					
odpisy aktualizujące	0	0					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 580	16 580					
odpisy aktualizujące							
31.12.2024							
Należności z tytułu dostaw i usług	1 746	913	236	141	360	0	96
odpisy aktualizujące	-225	-56	-23	-14	-36	0	-96
Pozostałe należności	2 501	2 501					
odpisy aktualizujące	-1 388	-1 388					
Udzielone pożyczki	62 831	62 831					
odpisy aktualizujące	-677	-677					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 920	1 920					
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Z uwagi na charakter działalności Grupy Emitenta jako podmiotu, realizującego długoterminowe (wieloletnie) projekty deweloperskie, często w formule wspólnych przedsięwzięć, do specyficznych dla Emitenta działań związanych z dywersyfikacją źródeł finansowania, służących zarządzaniu ryzykiem płynności należy zaliczyć:

- finansowanie komercyjnych przedsięwzięć deweloperskich w modelu kredytu budowlanego (zapewniającego finansowanie wszystkich kosztów projektu) i wyższego kwotowo od niego kredytu inwestycyjnego – konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny zapewnia Emitentowi nadwyżkę finansową, możliwą do wykorzystania jeszcze przed sprzedażą danego przedsięwzięcia komercyjnego docelowemu inwestorowi, a zatem pozwalającą na wcześniejsze wycofanie części kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie
- przyspieszanie uzyskiwania wpływów finansowych z długoterminowych przedsięwzięć poprzez ich strukturyzowanie w taki sposób, aby spółki z grupy Emitenta mogły odpłatnie wykonywać, na zasadach rynkowych, istotne usługi na rzecz wspomnianych projektów, w szczególności prace architektoniczne, projektowe czy project management
- w przypadku projektów realizowanych wspólnie z inwestorami zewnętrznymi lub przy negocjacji transakcji sprzedaży gotowego projektu deweloperskiego, tam gdzie jest to możliwe, strukturyzowanie transakcji w sposób umożliwiający uzyskanie dla Emitenta zaliczek, przedpłat, opcji sprzedaży udziałów, etc.
- w przypadku zaciąganych pożyczek, tam gdzie jest to możliwe, Emitent negocjuje i uzgadnia elastyczne harmonogramy spłaty, przewidujące możliwość wydłużania terminów spłat
- stosowne zarządzanie wielkościami dokonywanych emisji / spłat obligacji korporacyjnych Emitenta oraz terminami nowych emisji w celu dostosowania przyszłych zobowiązań do planowanych harmonogramów realizacji projektów deweloperskich

Grupa w ciągu ostatnich lat sukcesywnie poprawia płynność. Na dzień bilansowy 31.12.2025 r. występowała nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami w wysokości 13.119 tys. zł, co stanowi znaczącą poprawę w stosunku na stan na koniec poprzedniego roku obrotowego (31.12.2024 r.) – spadek z 70.544 tys. zł. Grupa aktywnie monitoruje i zarządza płynnością, w szczególności przyspieszając terminy zwrotu należności bądź stosownie dostosowując terminy zapadalności zobowiązań. Obecna sytuacja płynnościowa nie stanowi w ocenie Emitenta zagrożenia dla kontynuacji działalności spółek należących do Grupy Kapitałowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 oraz na 31 grudnia 2024. W zestawieniu na 31 grudnia 2024 uwzględniono też wpływy otrzymane po dacie bilansowej oraz wykorzystane do spłaty zobowiązań.

Zobowiązania finansowe w podziale na terminy zapadalności

31.12.2025	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 595	10 674	29 156
Wyemitowane obligacje	1 955	0	44 740
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	258	703	3 980
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 807	340	340
Razem:	7 615	11 717	78 216
31.12.2024	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Oprocentowane kredyty i pożyczki	974	14 446	19 380
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2025	0	1 000	0
Wyemitowane obligacje	38 806	0	0
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2025	0	0	44 740
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	150	352	118
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 827	1 097	14
Razem:	42 757	16 895	64 252

Wybrane aktywa w podziale na przewidywane terminy uzyskania wpływów oraz aktywa uzyskane w 1 kwartale po dacie bilansowej, wykorzystane do spłaty powyżej zaprezentowanych zobowiązań

31.12.2025	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	2 429	497	1 506
Należności z tytułu pożyczek	3 000	11 019	26 490
Środki pieniężne	16 580	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	173 988
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	22 009	11 516	201 984
31.12.2024	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	775	746	1 113
Należności z tytułu pożyczek	10 588	270	51 562
Środki pieniężne	1 920	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2025	44 740	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2025	1 000	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	163 832
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	59 023	1 016	216 507

Nota 42. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższe tabele przedstawiają porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	29 540	61 922	29 540	61 922	
- pożyczki udzielone	29 490	61 884	29 490	61 884	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	50	38	50	38	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	0	0	0	0	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	10 963	270	10 963	270	
- pożyczki udzielone	10 963	270	10 963	270	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 580	1 920	16 580	1 920	

(*) z uwagi na spodziewany harmonogram spłat (jednorazowa spłata na wskazany dzień) oraz zakładany termin spłaty nieprzekraczający 2 lat od daty bilansowej w ocenie Jednostki Dominującej wartość godziwa udzielonych pożyczek jest zbliżona do wartości bilansowej na tyle że ew. różnica jest nieistotna.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	92 303	74 190	92 303	74 190	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 653	1 563	1 653	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	39 772	33 237	39 772	33 237	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 587	0	44 587	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 955	38 787	1 955	38 787	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	4 336	603	4 336	603	
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	0	14	0	14	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	14	0	14	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 487	3 924	4 487	3 924	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2025 roku ani na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających.

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2025 roku ani na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających.

Nota 43. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Jednostkę Dominującą umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników:

- kapitały własne do zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej
- zadłużenie finansowe do sumy bilansowej

Do zadłużenia finansowego Grupa wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu.

Zasady Grupy stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej oraz poniżej 45% dla zadłużenia finansowego do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki	41 425	34 800
Wyemitowane obligacje	46 542	38 787
Zobowiązania z tyt leasingu	4 336	603
Zadłużenie finansowe	92 303	74 190
Kapitał własny	154 865	163 472
Suma bilansowa	254 707	245 716
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	168%	220%
Kapitał własny do sumy bilansowej	61%	67%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	36%	30%

Nota 44. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

Nota 45. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami stowarzyszonymi, wycenianymi 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	642	651	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	30	31	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 618	1 943	0	0	0	0	451	699	0	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	37	36	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	187	188	0	0	0	0	113	1	113	0	0	0
Projekt-Rybaki Łąnsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łąnsk Sp. z o.o. Sp. jawna	14	14	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	170	612	0	0	0	0	0	142	0	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA												
PW Sp. z o.o.	255	435	0	0	0	0	18	74	0	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	11 194	5 402	0	0	0	0	113	113	0	0	0	0

(*) dotyczy otrzymanego zwrotu wkładu, do momentu zarejestrowania w KRS wykazywanego jako zobowiązania.

Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Grupy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Żaden pojedynczy podmiot nie wywiera znaczącego wpływu na Spółkę.

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 25.

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2025 Grupa jest współlnikiem – udział w kapitale własnym:

Nazwa spółki	Udział
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp j.	40,00%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	31,28%
PW Sp. z o.o.	45,00%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%
Realny 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	40,00%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR24**

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2025 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24:

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	843.758,77 zł (685.982,74 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	502.011,99 zł (408.139,83 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	237.660,39 zł (193.219,83 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	80.733,87 zł (65.637,29 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	47.355,00 zł (38.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	21.992,40 zł (17.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	55.965,00 zł (45.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	4.920,00 zł (4.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	144.358,22 zł (117.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	71.107,55 zł (57.811,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	12.767,40 zł (10.380,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	509.835,00 z (414.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	472.197,00 zł (383.900,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	551.510,11 zł (448.382,20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	226.320,00 zł (184.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	58 129,80 zł (47.260,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	188.124,33 zł (152.946,61 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	114.113,77 zł (92.775,43 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	31.365,00 zł. (25.500,00 zł. netto)

Nota 46. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	168	164
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	105	102
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	126	123
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	93	90
RAZEM		492	479
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	60	60
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	60	60
pozostali członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	168
RAZEM		288	288
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu		12
RAZEM		0	12
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	65	65
Artur Lebedziński	Z-ca Przewodniczącego RN (*)	0	12
Maciej Matusiak	Członek RN	65	65
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	51	50
Leszek Nowina-Witkowski	Z-ca Przewodniczącego RN (**)	58	56
Karol Żbikowski	Członek RN	58	57
Robert Jakoniuk	Członek RN (***)	43	22

(*) pełnił funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN od marca 2023, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN

(**) Zastępca Przewodniczącego RN od kwietnia 2024

(***) członek RN od lipca 2024

Nota 47. ZATRUDNIENIE AKTUALIZACJA

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zarząd	8	8
Administracja	6	6
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	9	9
Pozostali	1	1
Razem	25	25

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Liczba pracowników przyjętych	0	1
Liczba pracowników zwolnionych	0	2
Razem	0	-1

(*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek stowarzyszonych.

Nota 48. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

W okresie zakończonym 31 grudnia 2025 kapitalizacja kosztów finansowania zewnętrznego nie wystąpiła.

Nota 49. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

Nota 50. SPRAWY SĄDOWE

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. są stroną tylko jednego postępowania sądowego, którego wartość sporu przekracza 1 mln zł (Emitent przyjmuje kwotę 1 mln zł, jako kryterium istotności postępowań). Jest to postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp. k. (dalej: „PD6”) o zapłatę kwoty 1.100.000 zł z weksla wystawionego przez pozwanego wykonawcę na zabezpieczenie roszczeń PD6 z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w marcu 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

Nota 51. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na podstawie przeprowadzonych analiz Kierownictwo Jednostki Dominującej uznało, że nie ma podstaw do tworzenia rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Nota 52. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 53. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia publikacji nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Nota 54. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje.

Nota 55. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	159	112
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	102	79
- za usługi świadczone na rzecz innych spółek z Grupy	0	0
RAZEM	261	191

(*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Nota 56. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W poniższej tabeli zaprezentowano uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji niestanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

01.01.2025 - 31.12.2025	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	34 800	38 787	0	603
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	8 091	44 740	0	0
Splata zobowiązań	-4 244	-37 000	-892	-853
Splata odsetek	-1 247	-5 591	0	-116
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	152	0	804	4 550
Kompensaty	0	0	0	0
Naliczenie odsetek	4 314	5 606	88	116
Wpływ różnic kursowych	-442	0	0	36
Stan na koniec okresu	41 425	46 542	0	4 336

Objaśnienia do wybranych, nietypowych pozycji ze sprawozdania z przepływów pieniężnych:

Z uwagi na to, że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku jest pokazana w notce nr 24.

Nota 57. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wycenione w wartości godziwej		182	0	182	0
Nieruchomości inwestycyjne (nota 15):		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	31.12.2025	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31.12.2025	0			0

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2026 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy