



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2025

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025		01.01.2024 - 31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	7 476	1 764	6 107	1 419
Koszt własny sprzedaży	-2 751	-649	-1 987	-462
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 088	-257	-1 009	-234
Zysk (strata) brutto	642	152	-2 485	-577
Zysk (strata) netto	720	170	-579	-135
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)	0,07	0,02	-0,06	-0,01
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 658	4 403	1 313	305
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 464	1 054	1 667	387
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 469	-2 707	-3 595	-835
Przepływy pieniężne netto	11 653	2 750	-615	-143

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	161 976	38 322	162 661	38 067
Zobowiązania razem	68 093	16 110	69 343	16 228
w tym zobowiązania krótkoterminowe	21 369	5 056	69 071	16 165
Kapitał własny	93 883	22 212	93 318	21 839
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)	9,36	2,22	9,28	2,17

(*) 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**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 OGÓLNE

I. Dane jednostki:

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 Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

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

IV. Skład organów Jednostki 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 (wybrane kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Rodl Kancelaria Prawna Sp. komandytowa

VII. Banki:

mBank S.A.

VIII. 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.ccgroup.com.pl

IX. Oświadczenie Zarządu

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

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd 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 Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2025	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	7 476	6 107
Przychody ze sprzedaży usług		7 476	6 107
Koszt własny sprzedaży	2,3	-2 751	-1 987
Wynik brutto na sprzedaży		4 725	4 120
Koszty sprzedaży	2,3	-120	-58
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	2,3	-5 476	-5 110
Pozostałe przychody operacyjne	4	0	40
Pozostałe koszty operacyjne	4	-217	-1
Wynik na działalności operacyjnej		-1 088	-1 009
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	5	0	1 284
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	3 288	3 002
Przychody finansowe	5	6 201	2 284
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	234	0
Koszty finansowe	5	-7 993	-8 046
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		642	-2 485
Podatek dochodowy	6	78	1 906
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		720	-579
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		720	-579
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		0,07	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy		0,07	-0,06
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		0,07	-0,06
Rozwodniony za okres obrotowy		0,07	-0,06
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2025	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024
Zysk (strata) netto		720	-579
Inne dochody całkowite		0	0
Suma dochodów całkowitych	10,11	720	-579

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2025 r.	stan na 31.12.2024 r.
Aktywa trwałe		135 075	159 137
Rzeczowe aktywa trwałe	12	2 714	503
Wartości niematerialne	13	340	345
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	101 788	103 338
Aktywo z tyt. podatku odroczonego	6	561	482
Pozostałe aktywa finansowe	17	29 490	54 287
Aktywa obrotowe		26 901	3 524
Zapasy	18	0	0
Należności handlowe	19	1 694	1 119
Pozostałe należności	20	3 599	706
Pozostałe aktywa finansowe	17	8 300	253
Rozliczenia międzyokresowe	21	639	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	12 669	1 016
AKTYWA RAZEM		161 976	162 661

PASYWA	nota	stan na 31.12.2025 r.	stan na 31.12.2024 r.
Kapitał własny		93 883	93 318
Kapitał zakładowy	23	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	24,26	0	0
Akcje własne	25,26	-511	-356
Pozostały kapitał zapasowy	26	37 186	37 765
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	26	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	27	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		720	-579
Zobowiązanie długoterminowe		46 724	272
Kredyty i pożyczki	28	0	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	29	44 587	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	35	2 137	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		21 369	69 071
Kredyty i pożyczki	28	16 868	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	29	1 955	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	35	295	454
Zobowiązania handlowe	31	1 005	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe zobowiązania	32	1 189	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	36	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	37	57	94
Pozostałe rezerwy	38	0	142
PASYWA RAZEM		161 976	162 661

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych				-155			-155
Korekta zaokrągleń							0
Podział zysku / pokrycie straty netto			-579			579	0
Zysk (strata) netto						720	720
Kapitał własny na dzień 31.12.2025 r.	50 668	0	37 186	5 309	0	720	93 883
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2024 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych				-17			-17
Korekta zaokrągleń							0
Podział zysku / pokrycie straty netto			-9 115			9 115	0
Zysk (strata) netto						-579	-579
Kapitał własny na dzień 31.12.2024 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2025	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 928	-1 620
Otrzymane należności	8 376	7 539
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	201	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	15
Udzielone pożyczki	-29 166	-53
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	48 934	1 085
Przepływy netto z tyt. VAT	-603	-255
Eksploracja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-836	-575
Usługi doradcze, podatkowe i prawne	-2 183	-564
Pozostałe przepływy	-4 137	-4 259
Gotówka z działalności operacyjnej	18 658	1 313
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 658	1 313
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	6 000	3 584
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	300
Otrzymane dywidendy	0	1 284
Inne wpływy inwestycyjne	6 000	2 000
Wydatki	1 536	1 917
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	67	68
Wydatki na aktywa finansowe	1 469	1 849
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 464	1 667
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	45 740	6 384
Kredyty i pożyczki	1 000	6 384
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Wydatki	57 209	9 979
Nabycie udziałów (akcji) własnych	155	17
Spląty kredytów i pożyczek	11 071	2 710
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 000	0
Płatność z tyt. leasingu	451	285
Odsetki	7 785	6 967
Inne wydatki finansowe	747	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 469	-3 595
D. Przepływy pieniężne netto razem	11 653	-615
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	11 653	-615
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-3	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 016	1 631
G. Środki pieniężne na koniec okresu	12 669	1 016

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne 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 sprawozdanie finansowe za rok 2025 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego 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 Spółka 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 Spółkę 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 wymierności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty.

W ocenie Zarządu Spółki powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym 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 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 Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego 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.

Spółka 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.

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

Spółka jest w trakcie szacowania wpływu w/w 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 wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

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

Spółka 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 Spółki

- 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 Spółki, 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 wymogi 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 wymogi w zakresie ujawniania informacji związanych z powyższymi zmianami.

Zmiany MSR 21 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. W ocenie Spółki zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2025 roku. Mając na względzie sytuację Spółki 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 Spółki 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 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. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

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

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

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej wchodzącym w skład jednego raportu finansowego.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami

Spółka 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 przyrzeczonego 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. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku 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.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

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, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych, 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.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne, że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

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)

Spółka 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

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
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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

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.

Spółka 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.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

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, nie przekraczający pięciu lat.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek 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, Spółka 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 Spółka 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, Spółka 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 w leasingu jest Spółka i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

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 w wartości godziwej.

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, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka 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 Spółka 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

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest leasingiem 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 Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka 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.

Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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 Spółka 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 Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka 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 Spółki,
- warunki wykonania opcji.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

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 zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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 Spółka 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.

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonych z zapłaty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

- a) aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- b) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- c) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- d) 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. Spółka 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):

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- b) 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 Spółka zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe”, „Pozostałe należności” 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 Spółka ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Spółka 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 Spółka 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:

- a) 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,
- b) 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 Spółka 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 Spółka 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:

- a) 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,
- b) akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- c) 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 Spółka dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Spółka dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Spółka ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

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 „Przychody finansowe” 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:

- a) Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności Spółka 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 przyszłości.
- b) W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka 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.

Spółka przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.

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

Zobowiązania finansowe

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

- a) Kredyty i pożyczki
- b) Pozostałe zobowiązania finansowe w tym wyemitowane obligacje
- c) Zobowiązania handlowe

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

d) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka 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, z 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 Spółka 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.

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.

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 Spółki. Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka 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 Spółka 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.

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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 (nota nr 15)

Na podstawie dostępnych przesłanek Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w wybranych spółkach zależnych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów w 2025 roku Spółka nie rozpoznała utraty wartości udziałów w spółkach zależnych.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych (noty nr 17, 19 i 20)

Spółka 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 Spółkę. 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)

Spółka 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 40)

W przypadku braku aktywnego rynku lub istotnych danych obserwowalnych Spółka 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.

V. 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	7 476	6 107
SUMA przychodów ze sprzedaży	7 476	6 107
Pozostałe przychody operacyjne	0	40
Przychody z udziału w spółkach zależnych	0	1 284
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 288	3 002
Pozostałe przychody finansowe	6 201	2 284
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	16 965	12 717
Przychody z działalności zaniechanej	0	0
SUMA przychodów ogółem	16 965	12 717

Poniższe zestawienie prezentuje przychody z umów z klientami w podziale na kategorie. Przychody są rozpoznawane na podstawie faktur wystawionych miesięcznie lub kwartalnie na stawki określone w umowach.

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	4 751	4 970
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	2 293	654
Przychody z tytułu usług administracyjnych	432	483
SUMA przychodów z umów z klientami	7 476	6 107

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 zarządzania projektami deweloperskimi składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak wynagrodzenie za sporządzenie i aktualizację dokumentacji finansowej, wynagrodzenie za uczestnictwo kluczowego personelu w negocjacjach handlowych, koordynacja polityki marketingowej i public relations itp.

Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich obejmują wynagrodzenie za koordynację polityki sprzedaży, udostępnienie kluczowego personelu, udostępnienie zasobów IT niezbędnych do prowadzenia procesu sprzedaży itp.

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 z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręczniego 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 Spółka nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności handlowe.

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z fakturowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Spółka otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów. Zastosowane uproszczenia nie powodują istotnych nieprawidłowości.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Spółka realizuje przede wszystkim umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego.

Spółka dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Spółka bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność, jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenia (czy istnieje egzekwowalne prawo do wynagrodzenia za pracę ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

Spółka może ponosić koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Spółka ujmuje zgodnie ze standardem MSR 2 *Zapasy*. Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w notce nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Amortyzacja	378	367
Zużycie materiałów i energii	228	277
Usługi obce	4 778	3 911
Podatki i opłaty	70	51
Wynagrodzenia	1 594	1 393
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	283	253
Pozostałe koszty operacyjne	1 016	903
Razem koszty operacyjne	8 347	7 155

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty najmu i eksploatacji niezakwalifikowane jako leasing	416	335
Usługi audytorskie	279	182
Usługi prawne i doradcze	2 863	2 134
Usługi księgowe	449	446
Telefon, Internet	82	78
Usługi PR / relacje z inwestorami	79	145
Pozostałe	610	591
Razem usługi obce	4 778	3 911

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	377	367
Amortyzacja środków trwałych	372	360
Amortyzacja wartości niematerialnych	5	7
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia	1 594	1 393
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	283	253
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	1 877	1 646
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	260	158
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	119	54
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	1 498	1 434

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	38
Pozostałe	0	2
Razem	0	40

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zawiązanie rezerw na kary i roszczenia	8	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	193	0
Przekazane darowizny	0	0
Pozostałe	16	1
Razem	217	1

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 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	201	0
Przychody z odsetek od pożyczek	3 288	3 002
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	274
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość nabytych wierzytelności	6 000	2 000
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	1 284
Pozostałe	0	10
Razem	9 489	6 570

W styczniu 2023 roku Spółka nabywała wierzytelności wobec spółki zależnej Złota 44 Sp. z o.o. Wierzytelności zostały wycenione w wartości należności pomniejszonych o odpis równy nadwyżce ponad cenę zakupu. W latach 2023, 2024 i 2025 roku Spółka otrzymała szereg płatności stanowiących spłatę tych wierzytelności. Nadwyżka wpłat ponad cenę zakupu została rozpoznana jako rozwiązanie wcześniej utworzonego odpisu.

Koszty finansowe	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Koszty z tytułu odsetek	7 350	7 323
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	144	214
Odsetki od leasingu finansowego	16	32
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	0	411
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	234	66
Pozostałe	15	0
Razem	7 759	8 046

Poniższa tabela pokazuje pozycję „Straty z tytułu spodziewanych strat kredytowych” w podziale na poszczególne instrumenty finansowe

Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Należności handlowe	234	66
Inne	0	0
Razem	234	66

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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

01.01.2025 - 31.12.2025	Nabyte wierzycelności	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	
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	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	3 288		-1 744	-5 606	-16	-4 078
Wycena do wartości godziwej	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie lub rozwiązanie odpisów aktualizujących	6 000	0		0	0	0	6 000
Razem zysk/strata	6 000	3 288	0	-1 744	-5 606	-16	1 922

01.01.2024 - 31.12.2024	Nabyte wierzycelności	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	
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	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	3 002		-2 072	-5 251	-32	-4 353
Wycena do wartości godziwej	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie lub rozwiązanie odpisów aktualizujących	2 000	274		0	0	0	2 274
Razem zysk/strata	2 000	3 276	0	-2 072	-5 251	-32	-2 079

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZCONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2025 i 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	0	0
Dotyczący roku obrotowego	0	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	78	1 906
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	78	1 906
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	78	1 906

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunku zysków i strat.

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zysk przed opodatkowaniem	642	-2 485
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki	122	-472
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu	83	2 384
Kosztów niestanowiących koszt. uzysk. przychodów	933	349
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-1 137	-2 261
Zmiana aktywa na podatek odroczony z tytułu ujemnych różnic przejściowych	82	-78
Zmiana rezerwy na podatek odroczony z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-161	-1 828
Podatek dochodowy	-78	-1 906
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-12,2%	76,7%

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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	127	45	-70	102
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	7 979	7 351	-7 789	7 541
Pozostałe rezerwy	42	72	-42	72
Suma ujemnych różnic przejściowych	8 148	7 468	-7 901	7 715
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 548	1 419	-1 501	1 466

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego c.d.

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2025
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	5 610	3 082	-3 927	4 765
Suma dodatnich różnic przejściowych	5 610	3 082	-3 927	4 765
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 066	586	-746	905

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 466	1 548
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	905	1 066
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	561	482

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki 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).

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	720	-579
Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	720	-579
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	720	-579

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 - nie występuje		
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 występują.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Własne	339	72
Prawa do użytkowania powierzchni biurowej	2 375	431
Razem	2 714	503

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2025 - 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	3 269	0	96	154	98	0	3 617
Zwiększenia, z tytułu:	2 289	228	61	0	5	61	2 644
- nabycia środków trwałych		228	61	0	5	61	355
- zawartych umów leasingu	2 289						2 289
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	61	61
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0	0	0
- inne						61	61
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2025	5 558	228	157	154	103	0	6 200
Umorzenie na dzień 01.01.2025	2 838	0	30	154	92	0	3 114
Zwiększenia, z tytułu:	345	0	23	0	4	0	372
- amortyzacji	345	0	23	0	4		372
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2025	3 183	0	53	154	96	0	3 486
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	2 375	228	104	0	7	0	2 714

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 1.01.2024-31.12.2024 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	3 269	0	28	154	98	0	3 549
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	68	0	0	68	136
- nabycia środków trwałych			68	0	0	68	136
- zawartych umów leasingu		0					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	68	68
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0	0	0
- inne						68	68
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	3 269	0	96	154	98	0	3 617
Umorzenie na dzień 01.01.2024	2 494	0	19	154	87	0	2 754
Zwiększenia, z tytułu:	344	0	11	0	5	0	360
- amortyzacji	344	0	11	0	5		360
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	2 838	0	30	154	92	0	3 114
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	431	0	66	0	6	0	503

Środki trwałe w budowie

Nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

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	5 558	3 183	2 375	3 269	2 838	431
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu			0			0
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	5 558	3 183	2 375	3 269	2 838	431

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2025 i 2024 roku wyniosła 344,7 tys. zł rocznie. Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w notce nr 35

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

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 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 ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025	0	40	0	286	264	0	0	590
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia		0					0	0
- inne (rozpoznanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji				0		0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2025	0	40	0	286	264	0	0	590
Umorzenie na dzień 01.01.2025	0	0	0	245	0	0	0	245
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	5	0	0	0	5
- amortyzacji	0	0	0	5	0	0	0	5
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2025	0	0	0	250	0	0	0	250
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025	0	40	0	36	264	0	0	340

¹ Wytworzone we własnym zakresie

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Wartość firmy	Inne ²	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2024	0	40	0	286	264	0	0	590
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- nabycia		0					0	0
- inne (rozpoznanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji				0		0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2024	0	40	0	286	264	0	0	590
Umorzenie na dzień 01.01.2024	0	0	0	238	0	0	0	238
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	7	0	0	0	7
- amortyzacji	0	0	0	7	0	0	0	7
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	0	0	0	245	0	0	0	245
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	0	40	0	41	264	0	0	345

¹ Wytworzone we własnym zakresie,

² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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	340	345
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	340	345

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

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	264	264

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	264	264
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	264	264
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość firmy (netto)	264	264

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2025 oraz 2024 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. 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
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	182	182

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnymi na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	31.12.2025	31.12.2024
jednostek zależnych	101 788	103 338
jednostek stowarzyszonych	0	0
Razem	101 788	103 338

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	103 338	102 204
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	1 000	1 545
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- nabycie udziałów	0	0
- wymiana aktywów	0	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	1 000	1 545
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	2 550	411
- likwidacja jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	2 550	0
- odpis na utratę wartości inwestycji	0	411
Stan na koniec okresu	101 788	103 338

Prezentacja utworzonych w 2025 r. i 2024 r. odpisów na utratę wartości inwestycji w podziale na poszczególne jednostki zależne

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	0	187
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	0	224
Stan na koniec okresu	0	411

Utworzenie odpisu na utratę wartości inwestycji w Juvenes-Projekt Sp. z o.o. wynika z aktualizacji bazy zamówień przewidywanych do realizacji przez tę spółkę zależną i będących podstawą wyceny z zastosowaniem zdyskontowanych przepływów.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2025 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	152	-84	68	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	146	-77	69	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	105		105	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,96%	99,96%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	6 781		6 781	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	75 224	-3 083	72 141	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	1 079	-187	892	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	11 950		11 950	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	19 520	-19 520	0	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	-18 398	8 345	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	-20	0	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	197	-139	58	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	637		637	99,99%	99,99%	pełna
Złota 44 Sp. z o.o.	562		562	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			101 788			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-21	9
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-21	25
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-17	33
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-495	1 652
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-311	5 691
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	-786	69 552
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	-852	39
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-2 753	17 748
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	-3 597	-87 139
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	510	3 643
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-5	-126
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	-1	50
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	-1	1 159
Złota 44 Sp. z o.o.	-1 632	-3 318

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2024 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	152	-84	68	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	146	-77	69	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	105		105	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,96%	99,96%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	5 781		5 781	99,98%	99,98%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.(*)	75 224	-3 083	72 141	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	1 079	-187	892	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 500		14 500	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	19 520	-19 520	0	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	-18 398	8 345	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	-20	0	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	197	-139	58	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	637		637	99,99%	99,99%	pełna
Złota 44 Sp. z o.o.	562		562	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			103 338			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-3	30
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-28	20
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-2	50
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	33	2 147
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-523	4 683
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	-698	70 338
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	-22	891
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-1 822	20 502
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	-3 599	-83 552
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	-2 408	3 139
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-24	-121
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	-2	51
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	-54	1 160
Złota 44 Sp. z o.o.	-31 558	-1 686

Udział we wspólnych przedsięwzięciach – nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2025-12-31	2024-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	29 490	54 287
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	29 490	54 287

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	8 300	253
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	8 300	253

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	103 205	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	37 790	54 540
- długoterminowe	29 490	54 287
- krótkoterminowe	8 300	253

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	31.12.2025	31.12.2024
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	65 415	65 415
Serenus Sp. z o.o.	0	265
Suma zawiązanych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	65 415	65 680

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	416	433	Wibor 6M + marża	12,43%	30.06.2026	brak
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	brak
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
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	20 751	25 241	3,125%	2,78%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		37 790				

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 klasyfikacją na dzień 31.12.2024 (MSSF 9)

01.01.2025 - 31.12.2025	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	0	54 540	27 516	38 787
Zwiększenia	0	32 454	2 744	50 346
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			1 000	
Udzielenie pożyczek		29 166		
Emisja obligacji				44 740
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		3 288	1 744	5 606
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Zmniejszenia	0	49 204	13 392	42 591
Sprzedaż aktywów	0			
Splata pożyczek udzielonych		48 934	11 071	
Splata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i splata odsetek			2 178	42 591
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	0	270	143	
Inne - potrącenia i kompensaty				
Stan na koniec okresu	0	37 790	16 868	46 542

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 klasyfikacją na dzień 31.12.2024 (MSSF 9)

01.01.2024 - 31.12.2024	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Stan na początek okresu	0	52 738	24 176	38 712
Zwiększenia	0	3 329	8 456	5 251
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			6 384	
Udzielenie pożyczek		53		
Emisja obligacji				0
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		3 002	2 072	5 251
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		274		
Inne – przejęcie aktywów / zobowiązań				
Zmniejszenia	0	1 527	5 116	5 176
Sprzedaż/wykup aktywów				
Splata pożyczek udzielonych		1 100		
Splata kredytów i pożyczek			2 710	
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i spłata odsetek			1 759	5 176
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		427	206	
Inne – rozliczenia bezgotówkowe			441	
Stan na koniec okresu	0	54 540	27 516	38 787

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

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

Nota 18. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 19. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe	1 694	1 119
- od jednostek powiązanych	880	975
- od pozostałych jednostek	814	144
Odpisy aktualizujące	300	66
Należności handlowe brutto	1 994	1 185

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 lub 30-dniowy termin płatności. Spółka 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 Spółki.

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025	1 994	1 834	140	16	0	2	2
Wobec jednostek powiązanych	1 180	1 020	140	16	0	2	2
Wobec jednostek pozostałych	814	814	0	0	0	0	0
31.12.2024	1 185	1 030	43	110	0	0	2
Wobec jednostek powiązanych	1 041	886	43	110	0	0	2
Wobec jednostek pozostałych	144	144	0	0	0	0	0

Prezentacja kalkulacji potencjalnego odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Spółka przeprowadziła okresową weryfikację parametrów stosowanych w ramach analizy ryzyka kredytowego, w szczególności przyjętych progów w macierzy rezerw. Spółka nie zidentyfikowała znaczących przesłanek wskazujących na konieczność modyfikacji tych parametrów. W przypadku kalkulacji odpisu na ryzyko kredytowe na podstawie tak określonych progów wysokość odpisu byłaby niższa od faktycznie utworzonego. Ta kalkulacja jest zaprezentowana w poniższej tabeli.

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	10%	20%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2025	12	9	3	0	0	0	0
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2024	9	5	1	3	0	0	0

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 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
- rozpoznanie odpisu na oszacowane straty kredytowe	234	66
Zmniejszenia w tym:		
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	0	0
Zwiększenia, w tym:	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	300	66

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 20. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe należności, w tym:	3 599	706
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	60	5
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	2 550	0
- zaliczki na dostawy	58	0
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	912	682
- rozliczenia z pracownikami	0	0
- kaucje i wadia	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	19	19
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 599	706

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pozostałe należności, w tym:	3 599	706
od jednostek powiązanych	3 462	682
od pozostałych jednostek	137	24
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	3 599	706

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

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego – nie występują

Nota 21. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
- ubezpieczenia majątkowe	21	20
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	83	88
- nakłady na planowane projekty	37	230
- prowizja od emisji obligacji	430	52
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	34	3
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	34	37
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	639	430

Nota 22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	10	984
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	10	982
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	2
Inne środki pieniężne:	12 659	32
Lokaty overnight	12 627	0
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	32
Razem	12 669	1 016

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 Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych i stałych stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych.

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 ich ekwiwalenty w PLN	12 669	1 014
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	2
Razem	12 669	1 016

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień publikacji 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%

Dodatkowo informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w nocy nr 26.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Kapitał na początek okresu	50 668	50 668
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu	0	0
Umorzenie skupionych akcji własnych	0	0
Kapitał na koniec okresu	50 668	50 668

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

Nota 24. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

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

Nota 25. AKCJE WŁASNE

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	356	339
zakupione w ciągu okresu	155	17
Rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu	511	356

Od 1 stycznia 2026 do dnia publikacji niniejszego raportu rocznego za 2025 r. Spółka nabyła 24.165 akcji własnych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 26. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2025	31.12.2024
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
Kapitał zapasowy	37 186	37 765
RAZEM	37 186	37 765

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitał własny Emitenta
Stan na 01.01.2025	50 668	0	37 765	5 464	-579	93 318
Nabycie akcji własnych w trakcie całego roku	0	0	0	-155	0	-155
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	0	-579	0	579	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		720	720
Stan na 31.12.2025	50 668	0	37 186	5 309	720	93 883
Stan na 01.01.2024	50 668	0	46 880	5 481	-9 115	93 914
Umorzenie akcji własnych i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę kosztu zakupu nad wartością nominalną	0	0	0	0	0	0
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną do zakupu umorzonych akcji własnych	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w trakcie całego roku	0	0	0	-17	0	-17
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	0	-9 115	0	9 115	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-579	-579
Stan na 31.12.2024	50 668	0	37 765	5 464	-579	93 318

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

Nota 27. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Zarząd Spółki będzie rekomendował wykorzystanie zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym za 2025 r. na pokrycie strat z lat ubiegłych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 28. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki	16 868	27 516
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	4 669	12 164
- od podmiotów niepowiązanych	12 199	15 352
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	16 868	27 516
- długoterminowe	0	155
- krótkoterminowe	16 868	27 361

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	16 868	27 361
Kredyty i pożyczki długoterminowe:	0	155
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	155
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	16 868	27 516

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
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	978	n/d	(*)	brak
RM 4 Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 543	n/d	(*)	brak
Nowy Sezam Sp. z o.o. Sp. k.	130	148	9,73%	31.03.2026	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
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
RAZEM		16 868			

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

Terminy spłaty są podane na podstawie ostatnich podpisanych i obowiązujących aneksów. Spółka nie traktuje zmiany terminu spłaty zaciągniętych pożyczek wynikającego z podpisanych aneksów jako naruszenia warunków umowy.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 540	n/d	(*)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	9 717	10 690	9,58%	30.06.2025	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
RM 4 Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	5 249	8 596	8,95%	31.12.2025	brak
RM 4 Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 709	1 873	12,94%	31.12.2025	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
Nowy Sezam Sp. z o.o. Sp. k.	150	155	9,73%	31.03.2026	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM		27 516			

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

(**) 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.

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	8 620	x	14 953
EUR	1 951	8 248	2 940	12 563
Kredyty i pożyczki razem	x	16 868	x	27 516

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 29. 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 zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	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						
Obligacje 2-letnie	luty 25	24.02.2027	44 740	WIBOR 6M + 7,75%	13,19%	46 542
Obligacje 1-roczone						
Wg stanu na dzień 31.12.2024						38 787
Obligacje 3-letnie						
Obligacje 2-letnie	styczeń i luty 23	22.02.2025	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,64%	38 787
Obligacje 1-roczone						

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

	Prognoza	Zadłużenie jako procent sumy pasywów	Dane faktyczne	Zadłużenie jako procent sumy pasywów
Pożyczki zaciągnięte	22 687	13,8%	16 868	10,4%
Obligacje	45 034	27,4%	46 542	28,7%
Leasing	2 453	1,5%	2 432	1,5%
RAZEM	70 174	42,6%	65 842	40,6%

Mniejsze niż prognozowane zadłużenie łącznie na dzień 31 grudnia 2025 wynika przede wszystkim z większego wolumenu spłat pożyczek zaciągniętych niż było to ujęte w prognozie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą oraz instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 30. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 31. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania handlowe	1 005	701
Wobec jednostek powiązanych	222	221
Wobec jednostek pozostałych	783	480

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025	1 005	962	40	0	0	0	3
Wobec jednostek powiązanych	222	222	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	783	740	40	0	0	0	3
31.12.2024	701	568	130	0	3	0	0
Wobec jednostek powiązanych	221	221	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	480	347	130	0	3	0	0

Nota 32. 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	143	291
Podatek VAT	90	224
Podatek dochodowy od osób fizycznych	16	22
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	37	45
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 046	1 241
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	45	0
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych - zaliczki otrzymane na poczet udziału w zysku oraz wpłaty wkładu	1 000	1 239
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	0	0
Inne zobowiązania	1	2
Bierne rozliczenia międzyokresowe	0	0
Razem inne zobowiązania	1 189	1 532

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025	1 189	1 189	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 000	1 000	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	189	189	0	0	0	0	0
31.12.2024	1 532	1 532	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 239	1 239	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	293	293	0	0	0	0	0

Nota 33. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Spółka 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 35. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2025		31.12.2024	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	391	295	470	454
W okresie od 1 do 5 lat	2 105	1 823	118	117
Powyżej 5 lat	320	314	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	2 816	2 432	588	571
Przyszły koszt odsetkowy	384	x	17	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	2 432	x	571
krótkoterminowe	x	295	x	454
długoterminowe	x	2 137	x	117

Umowy leasingu na dzień 31.12.2025

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	31.03.2026	115	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	2 289	31.07.2031	2 317	brak uregulowań

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
prawo użytkowania powierzchni biurowej	2 375	0	0	0	2 375
Wartość bilansowa praw do użytkowania	2 375	0	0	0	2 375

Nota 36. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Na dzień 31 grudnia 2025 oraz na 31 grudnia 2024 – nie występują

Nota 37. 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

Spółka 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2025	0	0	0	94
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	37
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2025, w tym:	0	0	0	57
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	57
Stan na 01.01.2024	0	0	0	94
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2024, w tym:	0	0	0	94
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	94

Nota 38. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa na kary administracyjne	0	0
Pozostałe rezerwy	0	142
Razem, w tym:	0	142
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	0	142

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na kary administracyjne	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2025	0	0	142	142
Utworzone w ciągu roku obrotowego		0	559	559
Wykorzystane		0	547	547
Reklasyfikacja do zobowiązań handlowych i pozostałych			-154	-154
Stan na 31.12.2025, w tym:	0	0	0	0
- długoterminowe			0	0
- krótkoterminowe			142	142
Stan na 01.01.2024	0	0	42	42
Utworzone w ciągu roku obrotowego		0	235	235
Wykorzystane		0	135	135
Stan na 31.12.2024, w tym:	0	0	142	142
- długoterminowe			0	0
- krótkoterminowe		0	142	142

Nota 39. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka 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 Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem rynkowym na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych 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 2025 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 2026 Spółka przyjęła 30% wzrost stopy referencyjnej względem poziomu, dla którego wyliczone były odsetki za okres rozpoczynający się 24 lutego 2026 roku. Dla potrzeb poniższej analizy przyjęto wzrost stóp referencyjnych WIBOR z 3.72% do 4.84%

Z uwagi na bardzo zbliżone parametry (stała stawka WIBOR ustalana dla półrocznych okresów odsetkowych) analogiczna analiza została przeprowadzona dla zaciągniętej pożyczki o zmiennym oprocentowaniu. W tym przypadku przyjęto wzrost stawki referencyjnej z 3.87% do 4.84%

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

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
	01.01.2025 - 31.12.2025		01.01.2024 - 31.12.2024	
	+ 30% /- 30%		+ 16% /- 16%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	0	0
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0	0	0
- inne				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-236	-236	-209	-209
otrzymane kredyty i pożyczki	-17	-17	-26	-26
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka 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 Spółka utrzymała zastosowane w poprzednich latach parametry analizy przyjmując 10% zakres zmiany kursu waluty Euro względem kursu na dzień bilansowy. Spółka 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	0	0	0	0
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2 524	2 524	2 487	2 487
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-825	-825	-1 256	-1 256

Ryzyko cen towarów

Spółka nie jest uzależniona od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców. Spółka zakłada, że obserwowana na rynku presja inflacyjna spowoduje w kolejnych okresach sprawozdawczych wzrost części kosztów bieżących (np. wynagrodzenia czy zużycie materiałów i energii).

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 Spółki lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Spółki. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci: niepełnej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Spółka 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 BBID 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)**

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 Spółki, realizujący przedsięwzięcia developerskie, 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 perspektywę rozwoju Spółki.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w większości spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony. Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, w istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez 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 Emitent używa modeli finansowych (utworzonych w oparciu o ekspercką wiedzę Emitenta na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierające 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), Emitent 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 Emitent 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 Emitent pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

Spółka 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 narażać Spółkę 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 jednostkowym bilansie na 31.12.2025 r.: 11.833 tys. zł)

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawnie 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 Spółka 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 Spółce części udzielonych pożyczek, ryzyko kredytowe uległo obniżeniu.

Na dzień 31 grudnia 2025 Spółka (jako pożyczkodawca) jest stroną umowy pożyczki rewalwingowej 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 Spółki od Serenus Sp. z o.o. z tytułu pożyczki rewalwingowej 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 jednostkowym bilansie 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 Spółka jest inwestorem wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka 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 Spółka nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.j.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2025							
Należności handlowe	1 994	1 834	140	16	0	2	2
odpisy aktualizujące	-300	-300	0	0			
Pozostałe należności	3 599	3 599					
odpisy aktualizujące	0	0					
Udzielone pożyczki	103 205	103 205					
odpisy aktualizujące	-65 415	-65 415					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 669	12 669					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	0	0					
odpisy aktualizujące							
31.12.2024							
Należności handlowe	1 185	1 030	43	110	0	0	2
odpisy aktualizujące	-66	-21	-9	-36	0	0	0
Pozostałe należności	706	706					
odpisy aktualizujące	0	0					
Udzielone pożyczki	120 220	120 220					
odpisy aktualizujące	-65 680	-65 680					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 016	1 016					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	0	0					
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy modelu okresowego planowania płynności. Uwzględnia on terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania dłużnego, takich jak pożyczki, kredyty bankowe, obligacje i inne.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 oraz na dzień 31 grudnia 2024. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane po dniu bilansowym i wykorzystane do spłaty zobowiązań

Zobowiązania finansowe w podziale na terminy zapadalności

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
31.12.2025			
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	1 593	10 606	0
Pożyczki od jednostek zależnych (*)	21	4 648	0
Wyemitowane obligacje	1 955	0	44 740
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2026	0	0	0
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	118	273	2 105
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 191	0	1 003
- w tym od jednostek zależnych	222	0	1 000
Razem:	4 878	15 527	47 848
31.12.2024			
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	974	11 803	2 575
Pożyczki od jednostek zależnych (*)	3 675	1 800	6 689
Wyemitowane obligacje	38 806	0	0
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2025	0	0	44 740
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2025	0	0	1 000
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	118	352	118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	992	164	1 077
- w tym wobec jednostek zależnych	0	164	1 075
Razem:	44 565	14 119	56 199

(*) Spółka ma możliwość zmiany formy rozliczenia zaciągniętej pożyczki na bezgotówkową oraz przesunięcia terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od spółek zależnych

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

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
31.12.2025			
Należności handlowe i pozostałe	1 107	3 437	1 048
Należności z tytułu pożyczek	0	8 357	29 490
Środki pieniężne	12 637	32	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2026	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	75 225
Zwrot z posiadanych wierzytelności	0	0	0
Razem:	13 744	11 826	105 763
31.12.2024			
Należności handlowe i pozostałe	924	261	706
Należności z tytułu pożyczek	9 988	253	44 563
Środki pieniężne	1 016	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2025	44 740	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	75 225
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	0	0
Razem:	56 668	514	120 494

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 40. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, 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	
Aktywa finansowe (długoterminowe), 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 (długoterminowe), w tym:	29 490	54 287	29 490	54 287	
- pożyczki udzielone (*)	29 490	54 287	29 490	54 287	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe krótkoterminowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	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:	8 300	253	8 300	253	
- pożyczki udzielone	8 300	253	8 300	253	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 669	1 016	12 669	1 016	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	12 669	1 016	12 669	1 016	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

(*) z uwagi na spodziewany harmonogram spłat (jednorazowa spłata na wskazany dzień) oraz zakładany termin spłaty nieprzekraczający 2 lat od daty bilansowej w ocenie Spółki 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:	63 410	66 303	63 410	66 303	
- długoterminowe pożyczki	0	155	0	155	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
- krótkoterminowe pożyczki	16 868	27 361	16 868	27 361	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 432	571	2 432	571	
- zobowiązania z tytułu leasingu (bez podziału na termin spłaty)	2 432	571	2 432	571	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 194	2 233	2 194	2 233	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Zabezpieczenia

Spółka 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 41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników:

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

Dla całkowitego zadłużenia finansowego Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu.

Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16 868	27 516
Wyemitowane obligacje	46 542	38 787
Zobowiązania z tyt leasingu	2 432	571
Zadłużenie finansowe	65 842	66 874
Kapitał własny	93 883	93 318
Suma bilansowa	161 976	162 661
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	143%	140%
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	57%

W poniższej tabeli zaprezentowano dodatkowo wskaźniki wyliczone z uwzględnieniem wyłącznie zadłużenia wobec podmiotów zewnętrznych (obligatariuszy i leasingodawców) oraz sumy bilansowej skorygowanej (pomniejszonej) o pożyczki zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej. W ocenie Zarządu tak wyliczone wskaźniki bardziej miarodajnie obrazują bieżącą kondycję finansową Spółki.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki od stron niepowiązanych	12 199	15 352
Wyemitowane obligacje	46 542	38 787
Zobowiązania z tyt leasingu	2 432	571
Zadłużenie finansowe	61 173	54 710
Kapitał własny	93 883	93 318
Skorygowana suma bilansowa	157 307	150 497
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	153%	171%
Kapitał własny do sumy bilansowej	60%	62%

Nota 42. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2025 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 43. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Tabele na następnej stronie przedstawiają łączne kwoty transakcji (innych niż zaciągnięte pożyczki) zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 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
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	2	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	104	104	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	1	1	0	0	17	5	1	1	0	0	0	239
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 677	1 510	720	720	0	0	501	227	0	0	222	221
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	125	124	0	0	0	0	52	38	38	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	14	14	0	0	0	0	6	4	4	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	5	4	4	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	8	8	0	0	0	0	2	2	0	0	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	1	12	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	19	31	0	0	0	0	2	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):												
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 Łańsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	14	14	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0

(*) Pośrednio, poprzez inne spółki zależne

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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)

Poniższa tabela przedstawia koszty odsetkowe i zobowiązania Spółki wobec podmiotów powiązanych z tytułu zaciągniętych pożyczek na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

Podmiot powiązany	Koszty z odsetek od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	423	927	3 543	10 469
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	978	1 540
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	14	5	148	155

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Żaden pojedynczy podmiot nie wywiera znaczącego wpływu na Spółkę.

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 23.

Jednostki stowarzyszone, w których Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka nie posiada bezpośrednio akcji/udziałów/wkładów w jednostkach stowarzyszonych.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie przeprowadzała innych transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w nocie nr 45.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 44. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	492	479
Nagrody jubileuszowe		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych		
Razem	492	479

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
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 Rady Nadzorczej (RN)			
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
RAZEM		340	327

(*) 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 45. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zarząd	4	4
Administracja	4	4
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	0	0
Pozostali	1	1
Razem	10	10

Rotacja zatrudnienia

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

Nota 46. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 47. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego, istotnego z punktu widzenia aktywów Spółki, postępowania sądowego. Za „istotny” przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł

Nota 48. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

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 Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 49. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 50. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

Nota 51. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 52. 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
RAZEM	261	191

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 53. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa nota prezentuje 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	27 516	38 787	0	571
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	1 000	44 740		2 289
Splata zobowiązań	-11 070	-37 000		-451
Splata odsetek	-2 178	-5 591		-16
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek, kompensaty itp)		0	0	0
Naliczenie odsetek	1 745	5 606	0	16
Wpływ różnic kursowych	-145	0	0	23
Stan na koniec okresu	16 868	46 542	0	2 432

01.01.2024 - 31.12.2024	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	24 176	38 712	0	868
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	6 384	0	0	0
Splata zobowiązań	-2 710	0	0	-285
Splata odsetek	-1 759	-5 176	0	-32
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	-441	0	0	0
Naliczenie odsetek	2 072	5 251	0	32
Wpływ różnic kursowych	-206	0	0	-12
Stan na koniec okresu	27 516	38 787	0	571

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 notcie nr 24.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 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 54. 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:		182		182	
wynajmowane lokale mieszkalne	2025-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2025-12-31	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