☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport kwartalny QSr 3 / 2026

(kwartał) (rok)

(zgodnie z § 61 ust. 2 i § 63 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2026 obejmujący okres od 2026-01-01 do 2026-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie PLN

data przekazania: 2026-11-27

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA	**Budownictwo (bud)**
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)
02-566	**Warszawa**
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska, Plac Unii, Budynek A	**2**
(ulica)	(numer)
22 204 00 40	**22 204 00 41**
(telefon)	(fax)
fundusz@bbidevelopment.pl	**www.bbidevelopment.pl**
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	**010956222**
(NIP)	(REGON)

Ramy prawne	Rodzaj inform
TRANSD	Dodatkowe informacje regulowane, których ujaw

Organ zbierający dane odpowiedzialny za zbieranie informacji	
Rodzaj przedkładanych informacji	nowe (do zastosc
Dobrowolny lub obowiązkowy charakter przedłożonych informacji	☑
Data lub początek okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-01-01
Data lub koniec okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-09-30
Znacznik danych osobowych	☐

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) dotyczący podmiotu przekazującego informacje - wypełnij w przypadku osób prawnych	lub	Imię i nazwisko, osoby która przeka
259400CF6F57X2SKBR88		

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) przypisany do osoby prawnej, której dotyczą informacje	Wielkość osoby prawnej, której dotyczą informacje
259400CF6F57X2SKBR88	Mała grupa

macji przekazanych przez podmiot
v nienie jest w ymagane na mocy przepisów państw a członkow skiego

PLKNF
wania w przypadku nowych informacji)
☑
☐

azała informacje - wypełnij w przypadku osób fizycznych

Sektor(y) przemysłu, w których osoba fizyczna lub prawna, której te informacje dotyczą, prowadzi działalność gospodarczą
(wg NACE): F

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastajco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30
Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody operacyjne	13 318,00	17 449,00	3 112,00	4 119,00
II. Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	8 594,00	3 331,00	2 008,00	786,00
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 919,00	647,00	1 383,00	153,00
IV. Zysk (strata) brutto	541,00	-3 667,00	126,00	-866,00
V. Zysk (strata) netto	654,00	-4 201,00	153,00	-992,00
VI. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 995,00	10 044,00	9 995,00	10 044,00
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,07	-0,42	0,02	-0,10
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 777,00	13 572,00	-2 051,00	3 204,00
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-771,00	-649,00	-180,00	-153,00
X. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 128,00	3 186,00	-964,00	752,00
XI. Przepływy pieniężne netto razem	-13 700,00	16 212,00	-3 201,00	3 827,00
XII. Aktywa razem	252 298,00	254 707,00	57 771,00	57 771,00
XIII. Zobowiązania razem	96 989,00	99 841,00	22 209,00	22 209,00
XIV. w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	91 712,00	49 122,00	21 000,00	21 000,00
XV. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 308,00	154 865,00	35 562,00	35 562,00
XVI. Kapitał zakładowy	50 668,00	50 668,00	11 602,00	11 602,00
XVII. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	9 987,00	10 026,00	9 987,00	9 987,00
XVIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,55	15,45	3,56	3,56
Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania finansowego				
XIX. Przychody operacyjne	5 489,00	5 595,00	1 282,00	1 321,00
XX. Koszt własny sprzedaży	-1 902,00	-2 154,00	-444,00	-508,00
XXI. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-667,00	-871,00	-156,00	-206,00
XXII. Zysk (strata) brutto	-3 460,00	-3 885,00	-808,00	-917,00
XXIII. Zysk (strata) netto	-3 308,00	-3 963,00	-773,00	-935,00
XXIV. Aktywa razem	148 537,00	161 976,00	34 012,00	38 322,00
XXV. Zobowiązania razem	58 173,00	68 093,00	13 320,00	16 110,00
XXVI. w tym zobowiązania krótkoterminowe	56 038,00	21 369,00	12 832,00	5 056,00
XXVII. Kapitał własny	90 364,00	93 883,00	20 692,00	22 212,00
XXVIII. Kapitał zakładowy	50 668,00	50 668,00	11 602,00	11 988,00
XXIX. Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys, sztuk.	9 995,00	10 044,00	9 995,00	10 044,00
XXX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,33	-0,39	-0,08	-0,09
XXXI. Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	9 987,00	10 026,00	9 987,00	10 026,00
XXXII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	9,05	9,36	2,07	2,22
XXXIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 043,00	21 553,00	-244,00	5 087,00
XXXIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 249,00	-1 212,00	-292,00	-286,00
XXXV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 151,00	-9 236,00	-1 904,00	-2 180,00
XXXVI. Przepływy pieniężne netto razem	-10 443,00	11 105,00	-2 440,00	2 621,00

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2026 oraz na koniec 3 kwartału 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2800 i 4,2365 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2026 i 31 grudnia 2025 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3672 i 4,2267 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrocone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_2026	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2026_09_30
BBID_Informacja_Dodatkowa_Zarzadu.pdf	Informacja dodatkowa do sprawozdania za Q3 2026

Komisja Nadzoru Finansowego

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2026-11-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2026-11-27	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2026-11-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2026-11-27	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

ZA OKRES 01.01.2026 r. – 30.09.2026 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026		01.01.2025 - 30.09.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 318	3 112	17 449	4 119
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	8 594	2 008	3 331	786
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 919	1 383	647	153
Zysk (strata) brutto	541	126	-3 667	-866
Zysk (strata) netto	654	153	-4 201	-992
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 995	9 995	10 044	10 044
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,07	0,02	-0,42	-0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 777	-2 051	13 572	3204
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-771	-180	-649	-153
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 128	-964	3 186	752
Przepływy pieniężne netto razem	-13 700	-3 201	16 212	3 827

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.09.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	252 298	57 771	254 707	60 261
Zobowiązania razem	96 989	22 209	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	91 712	21 000	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 308	35 562	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 602	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	9 987	9 987	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,55	3,56	15,45	3,65

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2026 – 30.09.2026: **4,2800 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2025 – 30.09.2025: **4,2365 PLN/Euro**

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

na dzień 30 września 2026 r. **4,3672 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2025 r.: **4,2267 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2026 R.:

Zarząd:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 2026 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Leszek Nowina-Witkowski	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej (*)
Leszek Skop	-	Sekretarz Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	-	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Piotr Sadownik	-	Członek Rady Nadzorczej
Franciszek Hutten-Czapski	-	Członek Rady Nadzorczej
Robert Jakoniuk	-	Członek Rady Nadzorczej

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

W dniu 23 czerwca odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej na którym podjęto m.in. uchwałę o powołaniu Rady Nadzorczej XI kadencji w składzie jak powyżej. W prezentowanym okresie skład Zarządu Jednostki Dominującej nie zmienił się.

(*) uchwały o wyborze Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej zostały podjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 września 2026

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2026	31.12.2025
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	Pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	Pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2026	31.12.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,45%	31,28%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna	praw własności (*)	20%	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 2026 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 27.11.2026 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**13 318**	**17 449**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	13 318	17 449
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-7 959**	**-11 436**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-7 959	-11 436
Wynik brutto na sprzedaży	**5 359**	**6 013**
Koszty sprzedaży	-79	-83
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-8 147	-7 726
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	8 594	3 331
Pozostałe przychody operacyjne	193	20
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-908
Wynik na działalności operacyjnej	***5 919***	***647***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	2 737	3 384
Przychody finansowe	597	151
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-234
Koszty finansowe	-8 487	-7 615
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***541***	***-3 667***
Podatek dochodowy	113	-534
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***654***	***-4 201***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***654***	***-4 201***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**654**	**-4 201**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,42
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,42
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,07	-0,42
Rozwodniony za okres obrotowy	0,07	-0,42
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***654***	***-4 201***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***654***	***-4 201***

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**3 638**	**3 717**
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 638	3 717
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**-2 747**	**-3 362**
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-2 747	-3 362
Wynik brutto na sprzedaży	**891**	**355**
Koszty sprzedaży	-31	-19
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 665	-2 298
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	4 942	3 328
Pozostałe przychody operacyjne	0	8
Pozostałe koszty operacyjne	-1	-854
Wynik na działalności operacyjnej	***3 136***	***520***
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	874	1 217
Przychody finansowe	293	-52
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-187
Koszty finansowe	-3 195	-2 601
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***1 108***	***-1 103***
Podatek dochodowy	570	196
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***1 678***	***-907***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	***1 678***	***-907***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**1 678**	**-907**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,17	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy	0,17	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,17	-0,09
Rozwodniony za okres obrotowy	0,17	-0,09
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***1 678***	***-907***
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	***1 678***	***-907***

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2026	31.12.2025
	niebadane	
Aktywa trwałe	**218 096**	**218 704**
Rzeczowe aktywa trwałe	4 235	4 533
Wartości niematerialne	274	191
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	185 933	173 988
Pozostałe aktywa finansowe	17 174	29 540
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 954	1 926
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	**34 202**	**36 003**
Zapasy	1 934	3 365
Należności handlowe	7 594	2 926
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	1 548	1 506
Pozostałe aktywa finansowe	19 776	10 962
Rozliczenia międzyokresowe	470	664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 880	16 580
AKTYWA RAZEM	**252 298**	**254 707**

PASYWA	30.09.2026	31.12.2025
	niebadane	
Kapitały własne	**155 309**	**154 866**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***155 308***	***154 865***
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	104 640	104 197
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu	654	-8 452
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**1**	**1**
Zobowiązania długoterminowe	**5 277**	**50 719**
Kredyty i pożyczki	1 709	1 653
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 230	3 567
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	338	912
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**89 694**	**47 011**
Kredyty i pożyczki	39 164	39 772
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	45 127	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	990	769
Zobowiązania handlowe	2 540	2 406
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	28
Pozostałe zobowiązania	1 873	2 081
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	**2 018**	**2 111**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	32	57
Pozostałe rezerwy	1 986	2 054
PASYWA RAZEM	**252 298**	**254 707**

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2026:

	30.09.2026	31.12.2025
Kapitały własne	155 308	154 865
Zadłużenie finansowe	90 220	92 303
Suma bilansowa	252 298	254 707
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	**172%**	**168%**
Kapitały własne do sumy bilansowej	**62%**	**61%**
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	**36%**	**36%**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2026 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**104 197**	**154 865**	**1**	**154 866**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-211	-211		-211
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			654	**654**		654
Kapitał własny na dzień 30.09.2026 r.	**50 668**	**0**	**104 640**	**155 308**	**1**	**155 309**
dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**112 804**	**163 472**	**1**	**163 473**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-77	-77		-77
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 201	-4 201		-4 201
Kapitał własny na dzień 30.09.2026 r.	**50 668**	**0**	**108 526**	**159 194**	**1**	**159 195**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-7 571	-9 413
Udzielone pożyczki	-14 700	-12 800
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	14 370	37 369
Przepływy związane z VAT	-684	-1 009
Otrzymane należności	10 949	13 042
Zwrot kaucji i wadiów	-250	-347
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-2 807	-2 934
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-7 569	-9 677
Gotówka z działalności operacyjnej	**-8 262**	**14 231**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-515	-479
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-8 777**	**13 752**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-291	-62
Wydatki na aktywa finansowe	-480	-587
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-771**	**-649**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	3 900	8 091
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-211	-120
Spłaty kredytów i pożyczek	-925	-4 111
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-37 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-632	-616
Odsetki	-6 260	-7 009
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-789
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-4 128**	**3 186**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	**-13 676**	**16 289**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-24	-77
E. Przepływy pieniężne netto	**-13 700**	**16 212**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**16 580**	**1 920**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 880**	**18 132**

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Przychody operacyjne, w tym:	**5 489**	**5 595**
Przychody ze sprzedaży usług	5 489	5 595
Koszt własny sprzedaży	-1 902	-2 154
Wynik brutto na sprzedaży	**3 587**	**3 441**
Koszty sprzedaży	-79	-83
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-4 219	-4 028
Pozostałe przychody operacyjne	44	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	-201
Wynik na działalności operacyjnej	***-667***	***-871***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 384	2 709
Przychody finansowe	594	136
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-234
Koszty finansowe	-5 546	-5 625
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-3 460***	***-3 885***
Podatek dochodowy	152	-78
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-3 308***	***-3 963***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-3 308***	***-3 963***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,33	-0,39
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,33	-0,39
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,33	-0,39
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,33	-0,39
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-3 308***	***-3 963***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-3 308***	***-3 963***

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	**1 971**	**2 063**
Przychody ze sprzedaży usług	1 971	2 063
Koszt własny sprzedaży	**-671**	**-841**
Wynik brutto na sprzedaży	**1 300**	**1 222**
Koszty sprzedaży	-31	-19
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 314	-1 233
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	-194
Wynik na działalności operacyjnej	***-45***	***-224***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	776	1 021
Przychody finansowe	292	89
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	-187
Koszty finansowe	-1 749	-1 773
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-726***	***-1 074***
Podatek dochodowy	401	370
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-325***	***-704***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-325***	***-704***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,17
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,17
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,03	-0,17
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,03	-0,17
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	***-325***	***-704***
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	***-325***	***-704***

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	30.09.2026	31.12.2025
	niebadane	
Aktywa trwałe	**123 218**	**135 075**
Rzeczowe aktywa trwałe	2 735	2 714
Wartości niematerialne	340	340
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	102 124	101 788
Pozostałe aktywa finansowe	17 124	29 490
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	713	561
Aktywa obrotowe	**25 319**	**26 901**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 394	1 694
Pozostałe należności	3 504	3 599
Pozostałe aktywa finansowe	16 781	8 300
Rozliczenia międzyokresowe	414	639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 226	12 669
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**148 537**	**161 976**

PASYWA	30.09.2026	31.12.2025
	niebadane	
Kapitał własny	**90 364**	**93 883**
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-722	-511
Pozostałe kapitały zapasowe	37 906	37 186
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 308	720
Zobowiązanie długoterminowe	**2 135**	**46 724**
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 135	2 137
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**56 038**	**21 369**
Kredyty i pożyczki	8 220	16 868
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	45 127	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	467	295
Zobowiązania handlowe	980	1 005
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 212	1 189
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	32	57
Pozostałe rezerwy	0	0
PASYWA RAZEM	**148 537**	**161 976**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2026 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 309**	**0**	**720**	**93 883**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-211			-211
Podział zysku netto			720		0	-720	0
Suma dochodów całkowitych						-3 308	-3 308
Kapitał własny na dzień 30.09.2026 r.	**50 668**	**0**	**37 906**	**5 098**	**0**	**-3 308**	**90 364**
dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**37 765**	**5 464**	**0**	**-579**	**93 318**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-120			-120
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 963	-3 963
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	**50 668**	**0**	**37 186**	**5 344**	**0**	**-3 963**	**89 235**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 424	-1 454
Otrzymane należności	5 875	4 517
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	42	136
Zwrot kaucji i wadiów	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 485	0
Udzielone pożyczki	-14 721	-16 997
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	12 885	41 051
Rozrachunki z tyt. VAT	-233	-421
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-432	-644
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 822	-1 005
Pozostałe przepływy	-2 698	-3 630
Gotówka z działalności operacyjnej	**-1 043**	**21 553**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-1 043**	**21 553**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	**1 249**	**1 212**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	291	62
Wydatki na aktywa finansowe	958	1 150
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-1 249**	**-1 212**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**0**	**45 740**
Kredyty i pożyczki	0	1 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**8 151**	**54 976**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	211	120
Spłaty kredytów i pożyczek	854	9 380
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Płatności z tyt. leasingu	274	336
Odsetki	6 812	7 351
Inne wydatki finansowe	0	789
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-8 151**	**-9 236**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-10 443**	**11 105**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-10 443**	**11 105**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	-3
F. Środki pieniężne na początek okresu	**12 669**	**1 016**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**2 226**	**12 121**

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 września 2026 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 września 2026. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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

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

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

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

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

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

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2026 - 30.09.2026 r.

Wyszczególnienie	Prawa do użytkowania	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026	**9 380**	**1 051**	**782**	**263**	**1 327**	**0**	**12 803**
Zwiększenia, z tytułu:	***400***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***408***
- nabycia środków trwałych	0	0	8	0	0	0	8
- zawartych umów leasingu	400	0	0	0	0	0	400
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2026	**9 780**	**1 051**	**790**	**110**	**1 327**	**0**	**13 058**
Umorzenie na dzień 01.01.2026	**5 130**	**823**	**732**	**263**	**1 322**	**0**	**8 270**
Zwiększenia, z tytułu:	***682***	***0***	***22***	***0***	***2***	***0***	***706***
- amortyzacji	682	0	22	0	2		706
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***153***	***0***	***0***	***153***
- zbycia				153			153
Umorzenie na dzień 30.09.2026	**5 812**	**823**	**754**	**110**	**1 324**	**0**	**8 823**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026	**3 968**	**228**	**36**	**0**	**3**	**0**	**4 235**

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

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

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

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2026 – 30.09.2026 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026		**55**	**0**	**1 993**	**2 048**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***130***	***130***
- nabycia				130	130
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2026	**0**	**55**	**0**	**2 123**	**2 178**
Umorzenie na dzień 01.01.2026		**15**	**0**	**1 842**	**1 857**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***47***	***47***
- amortyzacji		0	0	47	47
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2026	**0**	**15**	**0**	**1 889**	**1 904**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026					**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2026	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026	**0**	**40**	**0**	**234**	**274**

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2026 – 30.09.2026 r

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**15 631**	**15 407**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**15 631**	**15 631**
Wartość firmy (netto)	**8 344**	**8 344**

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**182**	**182**

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2025	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.09.2026
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 217	9 545	0	103 762
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99%	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,45%	77 704	-705	922	77 921
PW Sp. z o.o.	45,00%	339	-29	0	310
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	1 728	-217	2 429	3 940
Razem	n/d	**173 988**	**8 594**	**3 351**	**185 933**

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	17 124	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	50	50
Razem	**17 174**	**29 540**

Inwestycje krótkoterminowe	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	19 776	10 962
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**19 776**	**10 962**

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.09.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	36 900	40 452
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**36 900**	**40 452**
- długoterminowe	17 124	29 490
- krótkoterminowe	19 776	10 962

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
PW Sp. jawna (PD7)	3 500	4 009	15,75%	15,57%	(*)	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	306	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	14 300	15 461	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	17 117	17 124	3,125%	2,84%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.09.2026		**36 900**				

(*) pożyczka została w całości spłacona 6 października 2026

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 095	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**40 452**				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	17 124	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**17 124**	**29 490**

Inwestycje krótkoterminowe	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	16 781	8 300
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**16 781**	**8 300**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.09.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	99 320	103 205
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 415
Suma netto udzielonych pożyczek	**33 905**	**37 790**
- długoterminowe	17 124	29 490
- krótkoterminowe	16 781	8 300

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2026 r.	65 415	**65 415**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
korekta prezentacji	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2026 r.	**65 415**	**65 415**

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	306	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	937	1 014	Wibor 6M + marża	11,79%	31.03.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	14 300	15 461	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	17 117	17 124	3,125%	2,84%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.09.2026		**33 905**				

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	416	433	Wibor 6M + marża	12,43%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o.	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		**37 790**				

.

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Półprodukty i produkcja w toku	2 285	3 716
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	**2 285**	**3 716**
Odpis aktualizujący stan zapasów	351	351
Zapasy netto	**1 934**	**3 365**

Wykazane na dzień 30 września 2026 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady, na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Należności krótkoterminowe	**7 594**	**2 926**
- od jednostek powiązanych	6 554	402
- od pozostałych jednostek	1 040	2 524
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	653	428
Należności krótkoterminowe brutto	**8 247**	**3 354**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**300**
Zwiększenia, w tym:	***225***
- rozpoznanie strat kredytowych	225
- reklasyfikacja	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2026 r.	**525**
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	**128**
Zwiększenia, w tym:	***0***
- rozpoznanie strat kredytowych	0
Zmniejszenia w tym:	***0***
- reklasyfikacja	0
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0
- zakończenie postępowań / spisanie należności	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2026 r.	**128**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2026 r.	**653**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 z uwzględnieniem spłat uzyskanych przed dniem publikacji niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Zarząd Jednostki Dominującej uznał wysokość utworzonych wcześniej odpisów aktualizujących wartość należności za wystarczającą.

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

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	**7 079**	1 346	1 878	668	1 669	1 518	0
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**6 554**	**933**	**1 878**	**668**	**1 669**	**1 406**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 168**	1 055	63	0	0	0	50
odpisy aktualizujące	**128**	78	0	0	0	0	50
należności netto	**1 040**	**977**	**63**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**8 247**	2 401	1 941	668	1 669	1 518	50
odpisy aktualizujące	**653**	491	0	0	0	112	50
należności netto	**7 594**	**1 910**	**1 941**	**668**	**1 669**	**1 406**	**0**

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**2 063**	1633	49	93	157	126	5
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**1 538**	**1 220**	**49**	**93**	**157**	**14**	**5**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**856**	856	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	**0**	0	0	0	0	0	0
należności netto	**856**	**856**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 919**	2 489	49	93	157	126	5
odpisy aktualizujące	**525**	413	0	0	0	112	0
należności netto	**2 394**	**2 076**	**49**	**93**	**157**	**14**	**5**

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

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

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

Wartość brutto na początek okresu:	2 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	**2 752**
Odpis na utratę wartości na początek okresu	2 752
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	**2 752**
Wartość netto na koniec okresu	**0**

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

10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2026
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	57	0	-25	32
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 802	3 925	-5 340	387
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 201	7 952	-1 354	7 799
Pozostałe rezerwy	1 077	1 105	-117	2 065
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	-6 000	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 137**	**12 982**	**-12 836**	**10 283**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 926**	**2 467**	**-2 439**	**1 954**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2026
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 798	2 963	-5 981	1 780
Suma dodatnich różnic przejściowych	**4 798**	**2 963**	**-5 981**	**1 780**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**912**	**563**	**-1 136**	**338**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 954	1 926
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	338	912
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**1 616**	**1 014**

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.09.2026	31.12.2025
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	32	57
Razem, w tym:	**32**	**57**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	32	57

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2026				**57**
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				25
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2026, w tym:	**0**	**0**	**0**	**32**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				32

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.09.2026	31.12.2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 294	1 324
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	692	730
Stan na 30.09.2026, w tym:	**1 986**	**2 054**
- długoterminowe	1 294	1 324
- krótkoterminowe	692	730

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2026	**1 324**	**730**	**0**	**2 054**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Wykorzystane	30	38	0	68
Reklasyfikacja na zobowiązania	0	0	0	0
Stan na 30.09.2026, w tym:	**1 294**	**692**	**0**	**1 986**
- długoterminowe	1 294	0	0	1 294
- krótkoterminowe	0	692	0	692

W trakcie prezentowanego okresu tj. od 1 stycznia do 30 września 2026 zmniejszenie salda wykazywanych powyżej rezerw wynikało z rozpoznania zaakceptowanych kosztów roszczeń i dokonanych prac serwisowo – naprawczych.

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.09.2026		**Roma Tower**	**Centrum Praskie Koneser**	**PD7**	**Juvenes Projekt**	**BBID**	**Pozostałe**	**Wyłączenia i korekty konsolidacyjne**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	160	2 612	2 797	0	0	5 569
	Sprzedaż między segmentami	0	0	7 649	3 270	2 693	184	-6 047	7 749
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-734	9 545	0	0	0	-217	0	8 594
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	414	0	2 978	11	-69	3 334
Zysk/ (strata) segmentu				**-2 221**	**-245**	**-3 308**	**-1 105**	**7 533**	**654**
Aktywa ogółem		**0**	**0**	**41 020**	**4 709**	**148 537**	**84 066**	**-26 034**	**252 298**
Aktywa segmentu				41 020	4 709	148 537	84 066	-26 034	252 298
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		**0**	**0**	**38 442**	**1 313**	**58 173**	**96 877**	**-97 816**	**96 989**
Zobowiązania segmentu		0	0	38 442	1 313	58 173	96 877	-97 816	96 989
Zobowiązania nieprzypisane									0

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

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

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

Rodzaj emisji/seria	30.09.2026	31.12.2025
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	45 127	46 542
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 127**	**46 542**
- długoterminowe	0	44 587
- krótkoterminowe	45 127	1 955

Wyszczególnienie	30.09.2026
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	**46 542**
Wykup obligacji, splata odsetek	-5 340
Naliczenie odsetek na koniec bieżącego okresu	3 925
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**45 127**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	45 127

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2026 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2025; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	12,70%	45 127
					Razem	45 127

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2026

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	40 873	41 425
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej i od osób powiązanych z nimi	918	0
- od podmiotów powiązanych	35 641	29 156
- od podmiotów niepowiązanych	4 314	12 269
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**40 873**	**41 425**
- długoterminowe	1 709	1 653
- krótkoterminowe	39 164	39 772

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 195	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 845	30 889	13,25% - 15,25%	(*)	brak
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	1 500	1 533	12,00%	31.12.2026	weksel
Osoba fizyczna	450	460	12,00%	31.12.2026	weksel
Osoba fizyczna	450	458	12,00%	31.12.2026	weksel
Roma Residences Liebrecht and Wood Sp. z o.o. BBI Develop Sp. j.	1 500	1 510	WIBOR 1M + 1%	(*)	brak
BNP PARIBAS Leasing	119	119	8,10%	13.08.2027	weksel
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	560	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 149	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	**32 818**	**40 873**			

(*) – obie pożyczki została rozliczone w dniu 5 października z należnością od Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. RT sp. j.

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

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2026

Wyszczególnienie	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki	8 220	16 868
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	4 025	4 669
- od podmiotów niepowiązanych	4 195	12 199
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**8 220**	**16 868**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	8 220	16 868

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	827	n/d	(**)	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 050	n/d	(**)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 195	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	120	148	9,29%	31.03.2027	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	**3 620**	**8 220**			

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

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

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

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

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

Finansujący / Korzystający	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	2030-01-31	1 490	brak uregulowań
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2027-10-31	109	możliwość wykupu
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2028-01-31	20	możliwość wykupu
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 318	brak uregulowań
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	2031-01-31	283	możliwość wykupu
	Razem	**4 220**	

Wyszczególnienie	30.09.2026		31.12.2025	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	1 203	990	961	769
W okresie od 1 do 5 lat	3 565	3 230	3 660	3 253
Powyżej 5 lat	0	0	320	314
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**4 768**	**4 220**	**4 941**	**4 336**
Przyszły koszt odsetkowy	548	**x**	605	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**4 220**	**x**	**4 336**
krótkoterminowe	**x**	990	**x**	769
długoterminowe	**x**	3 230	**x**	3 567

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Prawa do użytkowania nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Sprzęt IT (zbiorczo)	0	181	0	181
samochód osobowy (BBID)	0	0	338	338
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 375	0	0	1 375
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 074	0	0	2 074
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**3 449**	**181**	**338**	**3 968**

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**9 995 466**	**10 044 331**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**9 995 466**	**10 044 331**

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	654	-4 201
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	-0,42
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	-0,42
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

	30.09.2026	31.12.2025
Stan na początek okresu:	**511**	**356**
- zakupione w ciągu okresu	211	155
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	**722**	**511**

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	489	480	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	23	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 139	1 239	0	0	0	0	0	0	1 224	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	27	0	0	0	0	0	0	5	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	10	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	413	47	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	135	210	0	0	0	0	0	0	18	18	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	6 974	9 736	0	0	0	0	0	0	5 599	113	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	2 443	2 106	0	0	30 889 (*)	27 504 (*)
Roma Residences Liebrecht and Wood Sp. z o.o. BBI Develop Sp. j.	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	1510 (*)	0

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Znaczący inwestor - nie występuje												
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	78	78	0	0	0	0	0	0	31	31	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	60	6	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 219	1 257	540	540	0	0	0	366	451	501	221	222
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	94	94	0	0	0	0	0	0	103	52	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	0	0	6	6	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	6	6	0	0	0	0	10	10	0	2	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	14	14	0	0	0	0	0	0	5	2	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	489	480	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	23	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 139	1 239	0	0	0	0	0	0	1 224	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	27	27	0	0	0	0	0	0	5	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	10	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu		
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	810.186,76 zł (658.161,58 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	387.450,00 zł (315.000,00 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	188.190,00 zł (153.000,00 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	78.396,16 zł (63.687,57 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	47.355,00 zł (38.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	27.060,00 zł (22.000,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	5.535,00 zł (4.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	70.725,00 zł (57.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	0,00 zł. (0,00 zł. netto)
PD5	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	193.110,00 zł (157.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	83.640,00 zł (68.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	7.995,00 zł (6.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	434.805,00 zł (353.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	388.065,00 zł (315.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	444.645,00 zł (361.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	271.215,00 zł (220.500,00 zł netto)
PD7	Osoba fizyczna powiązana z jednym z członków Zarządu	Udzielenie pożyczki	450.000 zł plus odsetki
PD7	Osoba fizyczna powiązana z jednym z członków Zarządu	Udzielenie pożyczki	450.000 zł plus odsetki
NS	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
NS	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	0,00 zł (0,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	14.145,00 zł (11.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	70.110,00 zł (57.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	26.445,00 zł (21.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	0,00 zł. (0,00 zł. netto)

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 67.528,02 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.850 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIENIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	13 318	17 449
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*5 369*	*5 535*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**13 318**	**17 449**

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Stan na koniec okresu	**0**	**0**

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 737	3 384
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	552	12
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	45	139
Razem	**3 334**	**3 535**

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	3 925	4176
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	3 404	3 264
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	153	87
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1005	88
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	234
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek		0
Pozostałe	**8 712**	**7 849**

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

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	3 450	3 611
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	1 594	1 442
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	445	542
SUMA przychodów z umów z klientami	**5 489**	**5 595**

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 384	2 709
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	552	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	42	136
Razem	**2 978**	**2 845**

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	3 925	4 176
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	850	1 417
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	77	14
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	18
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	694	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	234
Razem	**5 771**	**5 859**

Aktualizacja wartość inwestycji w podziale na poszczególne jednostki zależne	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Złota 44 Sp. z o.o.	562	0
Realty 2 Management Sp z o.o.	61	0
Realty 3 Management Sp z o.o.	71	0
Razem	**694**	**0**

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	**17 174**	**29 540**	**17 174**	**29 540**	
- pożyczki udzielone	17 124	29 490	17 124	29 490	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	50	50	50	50	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	**19 776**	**10 962**	**19 776**	**10 962**	
- pożyczki udzielone	19 776	10 962	19 776	10 962	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**2 880**	**16 580**	**2 880**	**16 580**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**90 220**	**92 303**	**90 220**	**92 303**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 709	1 653	1 709	1 653	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	39 164	39 772	39 164	39 772	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	44 587	0	44 587	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	45 127	1 955	45 127	1 955	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 220	4 336	4 220	4 336	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**4 413**	**4 487**	**4 413**	**4 487**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 września 2026.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2026 r.

W okresie od 1 stycznia 2026 do 30 września 2026 nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

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

XXI. INFORMACJA NA TEMAT PŁYNNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa w ciągu ostatniego kwartału poprawiała płynność. Wg stanu na dzień 30 września 2026 r. nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami wynosiła 30.719 tys. zł na poziomie Jednostki Dominującej oraz 57.510 tys. zł na poziomie Grupy, co stanowi spadek, w porównaniu do stanu na 30.06.2026, odpowiednio, z 37.836 tys. zł na poziomie Jednostki Dominującej oraz 62.357 tys. zł na poziomie Grupy. W kolejnym kwartale spodziewany jest dalszy spadek zobowiązań krótkoterminowych, przede wszystkim wskutek transakcji wprowadzenia nowego inwestora do projektu „Roma Tower", o czym szczegółowo napisano w pkt XXX Informacji Dodatkowej do skonsolidowanego raportu za III kwartał 2026 r.

Obecna sytuacja płynnościowa nie stanowi w ocenie Emitenta zagrożenia dla kontynuacji działalności ani dla Jednostki Dominującej ani dla spółek należących do Grupy Kapitałowej.

XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 2 października 2026 roku zostało zawarte szereg umów i czynności prawnych skutkujących przystąpieniem zewnętrznego inwestora do projektu Roma Tower. Bezpośrednim efektem tych transakcji będzie uregulowanie (poprzez potrącenie) części zobowiązań pożyczkowych Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w wysokości 32.399 tys. zł (wg stanu na 30 września 2026), wykazanych w nocie nr X. Transakcja będzie również wywierać znaczący, pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w IV kwartale i kolejnych okresach sprawozdawczych. Bardziej szczegółowy opis tego wydarzenia zawarty jest w pkt XXX Informacji Dodatkowej do skonsolidowanego raportu za III kwartał 2026

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

Warszawa, 27 listopada 2026

Podpisy Członków Zarządu:

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.11.27 20:34:23 CET
Michał Skotnicki

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.11.27 21:14:40 CET
Rafał Szczepański

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.11.27 21:15:53 CET
Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz
Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.11.27 21:13:29 CET

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2026.11.27 20:14:34 CET

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT", „SPÓŁKA")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2026 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

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

a) ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 120, z późn. zm.),

b) Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 5 października 2020 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2020 r. poz. 2000),

c) Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

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

1. Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad: poszczególne pozycje aktywów i pasywów przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
   - na dzień 30 września 2026 roku: 4,3672 PLN/Euro
   - na dzień 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 PLN/Euro

2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszącego odpowiednio:
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 roku: 4,2800 PLN/Euro
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2025 roku: 4,2365 PLN/Euro

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

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

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 września 2026 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

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

Dolne Miasto Sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2] [3]	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. sp. j. RT sp. j. *(dawniej: PW sp. z o.o. RT sp.j.)* [2] [3] [5]	POLSKA	29,45 %
Projekt Rybaki-Łańsk spółka z o.o. sp. j. [3]	POLSKA	48,99 %
Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna RT spółka jawna	POLSKA	40,00 %
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna [6]	POLSKA	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	POLSKA	40%

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

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

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

- W dniu 13 lipca 2026 r. spółka zależna od Emitenta – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. („**PD3**") – zawarła aneks do listu intencyjnego z dnia 24 lipca 2025 r., dotyczącego potencjalnej realizacji mieszkaniowego projektu deweloperskiego w Warszawie.
  Na mocy aneksu okres obowiązywania listu intencyjnego został przedłużony do dnia 31 października 2026 r. Jednocześnie na rzecz PD3 przedłużono okres wyłączności negocjacyjnej, obowiązujący do tej samej daty. W dniu 31 października 2026 r. list intencyjny wygasł, przestając tym samym wiązać jego strony, niemniej Strony nadal prowadzą rozmowy nt. wspólnej realizacji projektu. Dotychczas jednak żadne porozumienie, ani też zobowiązania nie zostały zawarte.

- W dniu 15 lipca 2026 r. Spółka stowarzyszona z Emitentem – Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. RT sp. j. („**R4M PD7 RT**") – wraz ze spółką Liebrecht and Wood sp. z o.o. („**L&W**") złożyły wobec kolejnego potencjalnego inwestora („**Inwestor**") list intencyjny („**List**") w związku z możliwością jego przyszłego przystąpienia do projektu „Roma Tower" („**Projekt**"). Przedmiotem potencjalnej inwestycji było przystąpienie Inwestora, jako kolejnego wspólnika, do spółki Liebrecht and Wood sp. z o.o. RT sp. j. („**LW RT**").

  Na mocy Listu R4M PD7 RT oraz L&W zobowiązały się do zapewnienia Inwestorowi, do dnia 30 września 2026 r., wyłączności w zakresie prowadzenia negocjacji dotyczących potencjalnej inwestycji w Projekt. W związku z zawarciem Listu przewidziane zostało również przeprowadzenie badania stanu Projektu (due diligence) oraz prowadzenie negocjacji dotyczących warunków potencjalnego przystąpienia Inwestora do LW RT.

  W dniu 2 października br. R4M PD7 RT, w której Grupa Emitenta posiada udział 40%, zawarła umowę zbycia ogółu praw i obowiązków w spółce LW RT na rzecz Inwestora, którym została czeska grupa inwestycyjna AKIPIA – o czym szerzej napisano w punkcie XXX niniejszej informacji dodatkowej.

- Spółka PW RT w dniu 3 sierpnia 2026 r. zawarła dwa listy intencyjne z dwiema niezależnymi, renomowanymi firmami z branży generalnego wykonawstwa. Przedmiotem listów intencyjnych było określenie warunków oraz podstawowych zasad prowadzenia negocjacji dotyczących zawarcia umowy o generalne wykonawstwo budynku wysokościowego w ramach projektu „Roma Tower".

W dniu 2 października 2026 r. została zawarta umowa o roboty budowlane w zakresie części podziemnej i nadziemnej wysokościowego budynku mieszkalnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą w projekcie „Roma Tower", realizowanym przez PW RT. Umowa została zawarta z konsorcjum w składzie: STRABAG sp. z o.o. oraz TKT Engineering sp. z o.o., przy czym STRABAG sp. z o.o. jest liderem konsorcjum, zaś więcej informacji o tej umowie zawarto w punkcie XXX niniejszej informacji dodatkowej.

- W dniu 3 września 2026 r. spółka stowarzyszona – Centrum Praskie „KONESER" sp. z o.o. sp. j. („CPK"), realizująca projekt deweloperski pod nazwą „Centrum Praskie KONESER" w Warszawie przy ul. Ząbkowskiej (dalej: „Projekt"), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Bank") aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. („Aneks"). Na podstawie Aneksu kwota kredytu została zwiększona o dodatkową transzę finansowania uzupełniającego w wysokości 6 mln EUR, przeznaczoną, między innymi, na częściową spłatę przez CPK pożyczek udzielonych przez jej wspólników. W związku ze zwiększeniem kwoty kredytu zawarte zostały również aneksy do umów ustanawiających zabezpieczenia spłaty kredytu. W następstwie zwiększenia kwoty kredytu, w dniu 25 września 2026 CPK dokonała spłaty pożyczki zaciągniętej od Emitenta w wysokości 2.163,5 tys. Euro.

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

W okresie III kwartału 2026 roku Emitent nie zidentyfikował czynników ani zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na osiągnięte w tym okresie wyniki finansowe. Jednakże Emitent zwraca uwagę na transakcję jaka miała miejsce już po dniu bilansowym 30.09.2026, a przed dniem publikacją niniejszego raportu kwartalnego, opisaną w pkt XXX. poniżej.

Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terytorium Ukrainy, Białorusi ani Rosji, a jego działalność nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani obowiązujących sankcji gospodarczych. W związku z powyższym Zarząd Emitenta ocenia, że konflikt zbrojny w Ukrainie nie wywiera bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta ani na osiągane przez niego wyniki finansowe.

Kolejny konflikt, geograficznie odleglejszy, niemniej wywierający także istotny wpływ na otoczenie rynkowe Emitenta, to konflikt amerykańsko-irański. Skutkował on przede wszystkim znaczącym wzrostem cen ropy (przejściowo w październiku 2026 nawet ponad 120 USD za baryłkę ropy Brent), ale także wzrostem inflacji CPI w Polsce, która swój szczyt osiągnęła we wrześniu 2026 r. (CPI r/r: 4,1 %), co – jak należy się spodziewać – może się przełożyć na wzrost cen materiałów budowlanych, wykonawstwa, ale także innych usług, którego Emitent spodziewa się w kolejnych kwartałach.

Jednocześnie Zarząd Emitenta uwzględnia możliwość wystąpienia pośrednich, negatywnych skutków konfliktu dla otoczenia rynkowego, w szczególności w obszarze dostępności i kosztów pozyskiwania finansowania, w tym w związku ze zmianami poziomu stóp procentowych (spodziewana podwyżka stopy referencyjnej NBP I kwartale 2027 r.), a także wzrostu kosztów realizacji inwestycji, w tym cen materiałów i usług budowlanych.

W ocenie Emitenta oba wskazane wyżej konflikty będą oddziaływać na działalność Spółki w kolejnych okresach sprawozdawczych, w szczególności poprzez wpływ na koszt pozyskania finansowania, koszty materiałów i robót budowlanych, możliwy spadek popytu na krajowym rynku nieruchomości, tempo realizacji planowanych transakcji oraz harmonogram sprzedaży zakończonych projektów inwestycyjnych Emitenta.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy:

Wyszczególnienie	30.09.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	252 298	57 771	254 707	60 261
Zobowiązania razem	96 989	22 209	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	91 712	21 000	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	155 308	35 562	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 602	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 002	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,53	3,56	15,45	3,65

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

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.09.2026		01.01.2025 - 30.09.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	13 318	3 112	17 449	4 119
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	8 594	2 008	3 331	786
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 919	1 383	647	153
Zysk (strata) brutto	541	126	-3 667	-866
Zysk (strata) netto	654	153	-4 201	-992
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 995	9 995	10 044	10 044
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,07	0,02	-0,42	-0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 777	-2 051	13 572	3204
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-771	-180	-649	-153
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 128	-964	3 186	752
Przepływy pieniężne netto razem	-13 700	-3 201	16 212	3 827

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 28.

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

Informacja o odpisach aktualizujących wartość aktywów finansowych zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na stronach 24 i 26 (udzielone pożyczki) i 28-29 (należności handlowe). Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów nie występują.

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

Informacja o rezerwach zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 31.

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

Informacja o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 30.

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

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

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

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

XII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ROZLICZENIACH Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

XIII. WSKAZANIE KOREKT BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Emitent nie dokonał w okresie sprawozdawczym korekt błędów poprzednich okresów.

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

W III kwartale 2026 roku nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

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

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

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w powyższym zakresie zawarta została w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, str. 41.

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

W III kwartale 2026 roku BBI Development S.A. ani Grupa Kapitałowa Emitenta nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W III kwartale 2026 nie wystąpiły nietypowe dla zwykłej działalności Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej transakcje, które miałyby wpływ na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne. Jednakże Emitent zwraca uwagę na transakcję jaka miała miejsce już po dniu bilansowym 30.09.2026, a przed dniem publikacją niniejszego raportu kwartalnego, opisaną w pkt XXX.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

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

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

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

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

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

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2026 r. (27 listopada 2026 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 573 346**	**45,13%**	**45,13%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 358 232*	*13,40*	*13,40*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 323 623*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

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

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcjonariuszy *w tym:*	**4 573 346**	**45,13%**	**45,13%**
Michał Skotnicki	*1 361 010*	*13,43*	*13,43*
Rafał Szczepański	*1 358 232*	*13,40*	*13,40*
Krzysztof Tyszkiewicz	*1 323 623*	*13,07*	*13,07*
Piotr Litwiński	*530 481*	*5,23*	*5,23*

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

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2026 r. oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2026, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 27.11.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Na dzień 29.09.2026 Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.361.010 (13,43%)	1.361.010 (13,43%)
Piotr Litwiński	530.481 (5,23%)	530.481 (5,23%)
Rafał Szczepański	1.358.232 (13,40%)	1.358.232 (13,40%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.323.623 (13,07%)	1.323.623 (13,07%)
Osoby Nadzorujące		
Franciszek Hutten-Czapski	0	0
Robert Jakoniuk	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Piotr Sadownik	0	0
Leszek Skop	0	0
Karol Żbikowski	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2026 roku, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące istotnych zobowiązań lub wierzytelności Spółki lub jej jednostek zależnych, a które wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.
Postępowania o znacznej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PN i więcej) zostały opisane w nocie nr 50 do skróconego, śródrocznego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

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

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

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 38 do 40.

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

W III kwartale 2026 r. Emitent nie udzielał poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

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

W ocenie Emitenta w okresie III kwartału 2026 r. brak jest innych informacji, poza wskazanymi w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

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

a) wprowadzenie nowego inwestora do projektu Roma Tower wskutek transakcji opisanej w punkcie XXX niniejszej informacji oraz dalsza realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, w szczególności poprzez generowanie przez Grupę Kapitałową przychodów i zysków z usług świadczonych na rzecz tego projektu oraz prowadzenie dalszych działań związanych z jego realizacją. Pozyskanie nowego kapitału oraz rozpoczęcie prac budowlanych stanowią kluczowe kamienie milowe w realizacji powyższego przedsięwzięcia;

b) przygotowanie do sprzedaży, a w dalszym etapie pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser", przy jednoczesnej stabilizacji i optymalizacji przychodów oraz generowaniu bieżących zysków przez ten projekt;

c) dalsze prowadzenie projektu „Rybaki-Łańsk", w szczególności w zakresie prac przygotowawczych, administracyjno-prawnych oraz projektowych;

d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych oraz zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, zarówno realizowanych przez Grupę Kapitałową, jak i świadczonych na rzecz podmiotów spoza Grupy, w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. poprzez pozyskiwanie nowych kontraktów, a także rozwój działalności spółki PD7, świadczącej usługi project management na rzecz podmiotów z Grupy oraz podmiotów spoza Grupy;

e) pozyskiwanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć oraz w formule umożliwiającej możliwie szerokie wykorzystanie kompetencji architektoniczno-inżynierskich Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczaniu zaangażowania kapitału własnego.

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

Do najistotniejszych zdarzeń, jakie miały miejsce po dniu bilansowym 30 września 2026 roku należy zaliczyć szereg czynności prawnych, jakie miały miejsce 2 października 2026 roku w ramach projektu „Roma Tower" (dalej także: „**Projekt**"). Otóż w dniu 2 października 2026 roku spółka R4M PD7 RT - w której Grupa Emitenta posiada udział 40% - zawarła umowę zbycia ogółu praw i obowiązków w spółce LW RT na rzecz inwestora, którym została czeska grupa inwestycyjna AKIPIA (dalej także: „**Inwestor**"), wraz z wycofaniem wkładu w kwocie 24,2 mln zł do spółki stowarzyszonej Emitenta: PW sp. z o.o. sp. j., w której Grupa Emitenta posiada udział 44,99%. Umowa ta przewiduje także wejście Inwestora do LW RT poprzez wniesienie nowego wkładu. Cena sprzedaży może ulegać dostosowywaniu w trakcie realizacji Projektu (zarówno w dół, jak i w górę), w zależności od osiągania kamieni milowych Projektu i jego ekonomicznych rezultatów, w tym parametrów i tempa sprzedaży mieszkań, a wkład finansowy wniesiony do LW RT będzie przeznaczony na dofinansowanie spółki PW sp. j. RT sp. j. (dalej także: „**PW RT**"), które służyć będzie realizacji Projektu, ale także na częściowe wycofanie wkładu, o którym mowa powyżej.

Powyżej opisana transakcja wywierać będzie znaczący, pozytywny wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w IV kwartale 2026 roku oraz w kolejnych okresach, a także na znaczny spadek zadłużenia skonsolidowanego.

Należy zaznaczyć, iż bezpośrednim efektem wejścia nowego inwestora poprzez nabycie udziałów w Projekcie oraz wniesienia przez niego kapitału będzie spłata zadłużenia spółki zależnej Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w łącznej wysokości (wg stanu na 30.09.2026 r.) 32.399 tys. zł oraz częściowe wycofanie wniesionego wkładu przez spółkę stowarzyszoną z Emitentem: PW sp. z o.o. sp. j. (w której Grupa Emitenta posiada udział 44,99%) w kwocie 24.200 tys. zł, jednocześnie bez zmiany docelowego – końcowego udziału Grupy w projekcie Roma Tower, wynoszącego 19,1%.

Również w projekcie Roma Tower, w dniu 2 października 2026 roku, została zawarta umowa o roboty budowlane w zakresie części podziemnej i nadziemnej wysokościowego budynku mieszkalnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Umowa została zawarta z konsorcjum w składzie: STRABAG sp. z o.o. oraz TKT Engineering sp. z o.o., przy czym STRABAG sp. z

o.o. jest liderem konsorcjum (dalej łącznie: „**GW**"). Przedmiotem zawartej umowy jest wykonanie szerokiego zakresu prac budowlanych niezbędnych do realizacji budynku oraz zagospodarowania jego otoczenia. Umowa przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe GW w wysokości około 840 mln zł netto, które podlegać będzie częściowej waloryzacji według uzgodnionego wskaźnika oraz może ulegać zmianom w przypadkach ściśle przewidzianych w umowie. Na zabezpieczenie wymagalnych płatności przedmiotowego wynagrodzenia PW RT ustanowiła na nieruchomości Projektu, na rzecz STRABAG sp. z o.o., hipotekę umowną (na drugim miejscu hipotecznym) do kwoty 80 mln zł. Hipoteka ta zostanie wykreślona po zawarciu przez PW RT umowy, na podstawie której zostanie udzielone PW RT dalsze finansowanie na realizację Projektu. Przedmiot umowy z GW powinien zostać wykonany w terminie 50 miesięcy od dnia przekazania GW placu budowy, z wyłączeniem przypadków wskazanych w umowie, uprawniających GW do wydłużenia czasu wykonania przedmiotu umowy. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło na początku października 2026 r.

Z kolei w projekcie pod nazwą „Rybaki – Łańsk", w dniu 30 października 2026 roku, Emitent powziął wiadomość (poprzez publikację wyroku na stronach sądownictwa administracyjnego) o wydaniu w dniu 27 października 2026 roku przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie (dalej: „**WSA**") nieprawomocnego wyroku w sprawie uchwały nr LVIII/507/2023 Rady Gminy Stawiguda w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Łańskim, w obrębie Rybaki, w gminie Stawiguda (dalej: „**MPZP**"). W wyroku WSA stwierdził nieważność niektórych, nielicznych postanowień MPZP, zaś w pozostałym zakresie oddalił wniesioną skargę, co oznacza, że MPZP - w swej znaczącej części - nadal obowiązuje w brzmieniu uchwalonym przez Radę Gminy Stawiguda i nie wpływa negatywnie na możliwość realizacji projektu „Rybaki – Łańsk" według jego dotychczasowych założeń. Wydanie przez WSA powyższego nieprawomocnego wyroku, zasadniczo utrzymującego w mocy postanowienia MPZP, jest w ocenie Emitenta pozytywnym zdarzeniem, umożliwiającym realizację Projektu zgodnie z istniejącymi, wstępnymi koncepcjami architektonicznymi.

Warszawa, 27 listopada 2026 roku

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.11.27 20:34:40 CET
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.11.27 21:14:29 CET
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2026.11.27 21:15:43 CET
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.11.27 21:13:15 CET
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu