



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2025 r. – 30.09.2025 r.**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

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

za okres bieżący tj. 01.01.2025 – 30.09.2025: **4,2365 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2024 – 30.09.2024: **4,3022 PLN/Euro**

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

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

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">- Działalność holdingów finansowych- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych- Pozostała finansowa działalność usługowa- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2025 R.:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 września 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2025	31.12.2024
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	pełna	100%	100%

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

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.09.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	31,08%	29,02%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 września 2025 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	3 717	3 454
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	3 717	3 454
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-3 362	-2 583
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-3 362	-2 583
Wynik brutto na sprzedaży	355	871
Koszty sprzedaży	-19	-13
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 298	-2 238
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 328	-945
Pozostałe przychody operacyjne	8	35
Pozostałe koszty operacyjne	-854	-17
Wynik na działalności operacyjnej	520	-2 307
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 217	810
Przychody finansowe	-52	403
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-187	0
Koszty finansowe	-2 601	-2 115
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 103	-3 209
Podatek dochodowy	196	1 946
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-907	-1 263
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-907	-1 263
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-907	-1 263
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,09	-0,12
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-120	-120		-120
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-4 201	-4 201		-4 201
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	50 668	0	108 483	159 151	1	159 152
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2024						
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	116 191	166 859	1	166 860
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-12	-12		-12
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-8 872	-8 872		-8 872
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	50 668	0	107 307	157 975	1	157 976

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	5 595	4 452
Przychody ze sprzedaży usług	5 595	4 452
Koszt własny sprzedaży	-2 154	-1 427
Wynik brutto na sprzedaży	3 441	3 025
Koszty sprzedaży	-83	-31
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-4 028	-3 780
Pozostałe przychody operacyjne	0	40
Pozostałe koszty operacyjne	-201	-1
Wynik na działalności operacyjnej	-871	-747
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 709	1 722
Przychody finansowe	136	2 402
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	1 284
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-234	0
Koszty finansowe	-5 625	-5 712
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 885	-1 051
Podatek dochodowy	-78	1 800
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 963	749
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-3 963	749
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,39	0,07
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,39	0,07
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,39	0,07
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,39	0,07
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
Zysk (strata) netto	-3 963	749
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-3 963	749

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Rachunek zysków i strat	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadany	niebadany
Przychody operacyjne, w tym:	2 063	1 436
Przychody ze sprzedaży usług	2 063	1 436
Koszt własny sprzedaży	-841	-500
Wynik brutto na sprzedaży	1 222	936
Koszty sprzedaży	-19	-14
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-1 233	-1 130
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	-194	-1
Wynik na działalności operacyjnej	-224	-209
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 021	572
Przychody finansowe	89	402
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-187	0
Koszty finansowe	-1 773	-1 894
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 074	-1 129
Podatek dochodowy	370	2 150
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-704	1 021
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-704	1 021
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,17	-0,10
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

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

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
	niebadane	
Kapitał własny	89 235	93 318
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-476	-356
Pozostałe kapitały zapasowe	37 186	37 765
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 963	-579
Zobowiązanie długoterminowe	46 827	272
Kredyty i pożyczki	0	155
Wyemitowane obligacje długoterminowe	44 561	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 266	117
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	21 755	69 071
Kredyty i pożyczki	18 750	27 361
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	550	38 787
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	306	454
Zobowiązania handlowe	528	701
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 256	1 532
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	57	94
Pozostałe rezerwy	308	142
PASYWA RAZEM	157 817	162 661

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2025							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-120			-120
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 963	-3 963
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	50 668	0	37 186	5 344	0	-3 963	89 235
Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2024							
Kapitał własny na dzień 01.01.2024 r.	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	46 880	5 481	0	-9 115	93 914
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-12			-12
Podział zysku netto			-9 115		0	9 115	0
Suma dochodów całkowitych						749	749
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	50 668	0	37 765	5 469	0	749	94 651

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2024
	niebadane	niebadane
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 454	-1 199
Otrzymane należności	4 517	4 788
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	136	0
Zwrot kaucji i wadium	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-16 997	-53
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	41 051	1 100
Rozrachunki z tyt. VAT	-421	-255
Eksplotacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-644	-462
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 005	-809
Pozostałe przepływy	-3 630	-2 762
Gotówka z działalności operacyjnej	21 553	348
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 553	348
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	2 200
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	200
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 000
Wydatki	1 212	1 561
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62	68
Wydatki na aktywa finansowe	1 150	1 493
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 212	639
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	45 740	5 334
Kredyty i pożyczki	1 000	5 334
Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 740	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	54 976	7 769
Nabycie udziałów (akcji) własnych	120	12
Splaty kredytów i pożyczek	9 380	650
Wykup dłużnych papierów wartościowych	37 000	0
Płatności z tyt. leasingu	336	213
Odsetki	7 351	6 894
Inne wydatki finansowe	789	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 236	-2 435
D. Przepływy pieniężne netto razem	11 105	-1 448
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	11 105	-1 448
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-3	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 016	1 631
G. Środki pieniężne na koniec okresu	12 121	183

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

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

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

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

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

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdania finansowe, zarówno w odniesieniu do Grupy jak i Jednostki Dominującej.
- **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych**

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

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:
 - dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Grupa nadal szacuje wpływ powyższych zmian na jej sprawozdanie finansowe.
- **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)**

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

Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.
- **Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7**

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- **Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”**

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

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 września 2025 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 września 2025. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2025 - 30.09.2025 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025	0	5 653	721	263	1 322	0	7 959
Zwiększenia, z tytułu:	0	4 351	61	0	0	0	4 412
- nabycia środków trwałych	0	0	61	0	0	0	61
- zawartych umów leasingu	0	4 351	0	0	0	0	4 351
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- oddania do użytkowania						0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2025	0	10 004	782	263	1 322	0	12 371
Umorzenie na dzień 01.01.2025	0	5 197	704	263	1 322	0	7 486
Zwiększenia, z tytułu:	0	559	20	0	0	0	579
- amortyzacji		559	20	0	0		579
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 30.09.2025	0	5 756	724	263	1 322	0	8 065
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2025	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025	0	4 248	58	0	0	0	4 306

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

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

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2025 – 30.09.2025 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2025		55	0	1 855	1 910
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	137	137
- nabycia				137	137
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2025	0	55	0	1 992	2 047
Umorzenie na dzień 01.01.2025		15	0	1 771	1 786
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	55	55
- amortyzacji		0	0	55	55
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.09.2025	0	15	0	1 826	1 841
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2025					0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.09.2025	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025	0	40	0	166	206

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2025 – 30.09.2025 r

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	15 631	15 407
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 631	15 631
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Na dzień 30 września 2025 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

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

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej przyjęto, iż pośredni udział Emitenta w majątku (w kapitale) spółki celowej realizującej projekt „Roma Tower” (tj. w spółce *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna RT spółka jawna* – dalej także „**PWRT**”) na dzień 30 września 2025 roku (dzień bilansowy) wynosił tyle, ile zostało określone w umowie spółki PWRT obowiązującej na powyższy dzień bilansowy tj. 31,08 %, zaś Emitent posiadał go na 30 września 2025 r. pośrednio poprzez: (i) spółkę w 100 % zależną *Realty 4 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 S.K.A. („PD7”)*, która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 8,97 % oraz poprzez (ii) jednostkę stowarzyszoną *PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna („PW SPJ”)*, która posiadała udział w kapitale PWRT wynoszący 49,13 % (na PD7 przypada z tego 44,99 %, gdyż taki udział w PW SPJ posiada PD7). Tak więc łączny udział Grupy w PWRT, poprzez PD7, jak i poprzez PW SPJ wynosił na koniec września 2025 - 31,08 %.

Zgodnie z obowiązującą Umową Inwestycyjną z 10 listopada 2021 r. (o zmianie tej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2024 z 11 kwietnia 2024 roku), docelowy udział PW SPJ w PWRT będzie niższy od udziału na dni bilansowe 31.12.2024 i 30.09.2025 r. - będzie on, perspektywie kolejnych kilku kwartałów, spadał stosownie do postępów w realizacji harmonogramu inwestycyjnego przewidzianego w Umowie Inwestycyjnej. Docelowy udział spółki PW SPJ w kapitale (majątku) PWRT ma wynieść 29,6 %. Z kolei docelowy udział PD7 w kapitale (majątku) PWRT ma wzrosnąć (przy założeniu należytego wykonania i rozliczenia wszystkich prac PD7 wykonanych na rzecz projektu) z 8,97 % na dzień bilansowy 30.09.2025 r. do 12,8% na dzień, w którym zakończony zostanie harmonogram finansowy przewidziany w Umowie Inwestycyjnej, a jednocześnie docelowy udział PD7 w PW SPJ winien zmniejszyć się z do 21,1%. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, docelowy udział Grupy w PWRT poprzez PD7 oraz poprzez PW SPJ winien spaść z 31,08% wykazywanego na dzień 30 września 2025 do 19,1% na koniec realizacji harmonogramu z Umowy Inwestycyjnej, co w przyszłych okresach (o ile inne parametry projektu nie ulegną zmianie) może mieć pewien negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone, w tym:	39 580	61 884
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	42	38
Razem	39 622	61 922

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

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.09.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	41 365	62 831
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	412	677
Suma netto udzielonych pożyczek	40 953	62 154
- długoterminowe	39 580	61 884
- krótkoterminowe	1 373	270

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	Dolne Miasto Sp. z o.o.	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2025 r.	265	412	677
Zwiększenia, w tym:	133	0	133
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	398	0	398
korekta prezentacji	398	0	398
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2025 r.	0	412	412

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

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

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

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

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

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

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.09.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki, w tym:	98 592	120 220
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 680
Suma netto udzielonych pożyczek	33 177	54 540
- długoterminowe	32 648	54 287
- krótkoterminowe	529	253

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	Serenus Sp. z o.o.	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2025 r.	265	65 415	65 680
Zwiększenia, w tym:	133	0	133
Rozpoznanie strat kredytowych	133	0	133
Zmniejszenia w tym:	398	0	398
korekta prezentacji	398	0	398
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.09.2025 r.	0	65 415	65 415

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

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

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

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

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

Wykazane na dzień 30 września 2025 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady, na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	0
Zwiększenia, w tym:	300
- rozpoznanie strat kredytowych	234
- reklasyfikacja	66
Zmniejszenia w tym:	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.09.2025 r.	300
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2025 r.	225
Zwiększenia, w tym:	65
- rozpoznanie strat kredytowych	65
Zmniejszenia w tym:	134
- reklasyfikacja	66
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	65
- zakończenie postępowań / spisanie należności	3
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.09.2025 r.	156
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.09.2025 r.	456

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.09.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<i>Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności</i>							
należności brutto	1 630	594	575	461	0	0	0
odpisy aktualizujące	300	80	95	125	0	0	0
należności netto	1 330	514	480	336	0	0	0
<i>Jednostki pozostałe</i>							
należności brutto	1 866	903	875	1	0	0	87
odpisy aktualizujące	156	68	10	0	0	0	78
należności netto	1 710	835	865	1	0	0	9
<i>Ogółem</i>							
należności brutto	3 496	1 497	1 450	462	0	0	87
odpisy aktualizujące	456	148	105	125	0	0	78
należności netto	3 040	1 349	1 345	337	0	0	9

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.09.2025 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane							
należności brutto	2 197	1106	557	459	43	30	2
odpisy aktualizujące	300	139	161	0	0	0	0
należności netto	1 897	967	396	459	43	30	2
Jednostki pozostałe							
należności brutto	1 346	751	595	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	1 346	751	595	0	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	3 543	1 857	1 152	459	43	30	2
odpisy aktualizujące	300	139	161	0	0	0	0
należności netto	3 243	1 718	991	459	43	30	2

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 234 tys. na szacowane straty kredytowe dotyczące należności od jednostek powiązanych oraz dokonano reklasyfikacji wcześniej utworzonego odpisu w wysokości 66 tys. zł

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

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

Wierzytelności wobec Złota 44 Sp. z o.o.	30.09.2025
Wartość brutto na początek okresu:	8 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	8 752
Odpis na utratę wartości na początek okresu	8 752
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	8 752

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

10. Odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

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

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

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

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.09.2025	31.12.2024
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	57	94
Razem, w tym:	57	94
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	57	94

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2025				94
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				37
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.09.2025, w tym:	0	0	0	57
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				57

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.09.2025	31.12.2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty	2 027	2 945
Rezerwy na kary administracyjne	0	0
Inne rezerwy	0	0
Stan na 30.09.2025, w tym:	2 027	2 945
- długoterminowe	1 373	2 945
- krótkoterminowe	654	0

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty	Rezerwy na kary administracyjne	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2025	2 945	0	0	2 945
Utworzenie rezerwy	650	0	0	650
Wykorzystane	398	0	0	398
Reklasyfikacja na zobowiązania	1 170	0	0	1 170
Stan na 30.09.2025, w tym:	2 027	0	0	2 027
- długoterminowe	1 373	0	0	1 373
- krótkoterminowe	654	0	0	654

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

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

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

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

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

Rodzaj papierów wartościowych na 30.09.2025 r.

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

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.09.2025

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

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.09.2025

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

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

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

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

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

Finansujący / Korzystający	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	umowy z 01.31.2025	2 062	489	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	aneks do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro

Finansujący / Korzystający	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	2030-01-31	1 843	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 572	brak uregulowań
Razem		4 415	

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

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	10 044 331	10 058 919
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	10 044 331	10 058 919

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

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	480	488	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 239	1 464	0	0	0	0	1 419	699	968	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	28	27	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	10	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	155	522	0	0	0	0	18	142	12	105	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.												
PW Sp. z o.o.	165	345	0	0	0	0	74	74	55	37	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	7 940	4 502	0	0	47	0	113	113	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 966 (*)	17 817 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	861.833,96 zł (700.678,02 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	372.861,99 zł (303.139,83 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	174.930,39 zł (142.219,83 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	57.789,38 zł (46.983,24 zł netto)
PD6	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	47.355,00 zł (38.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	18.302,40 zł (14.880,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	43.665,00 zł (35.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	95.158,22 zł (77.364,40 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	49.582,55 zł (40.311,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	6.617,40 zł (5.380,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	376.995,00 zł (306.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	355.962,00 zł (289.400,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	414.980,11 zł (337.382, 20 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	146.370,00 zł (119.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	38 449,80 zł (31.260,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	129.699,33 zł (105.446,61 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	74.753,77 zł (60.775,43 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	31.365,00 zł. (25.500,00 zł. netto)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	78	78	0	0	0	0	31	31	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	6	5	0	1	0	0	0	239
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 257	1 132	540	540	0	0	603	227	3	0	221	221
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	94	93	0	0	0	0	115	38	102	25	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	10	10	0	0	0	0	13	4	11	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	4	4	4	3	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	6	6	0	0	0	0	2	2	2	0	1 000	1 000
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	9	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	14	14	0	0	0	0	2	19	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	480	488	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	23	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1 239	1 464	0	0	0	0	1 419	699	968	125	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	28	27	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	95	93	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	10	10	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

Nie występują.

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

Zobowiązania warunkowe

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

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIECIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

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

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

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

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

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

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

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

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

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

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 709	1 722
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	402
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	2 000
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	1 284
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	136	0
Razem	2 845	5 408

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

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

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	39 622	61 922	39 622	61 922	
- pożyczki udzielone	39 580	61 884	39 580	61 884	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	38	42	38	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	1 373	270	1 373	270	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pożyczki udzielone	1 373	270	1 373	270	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 132	1 920	18 132	1 920	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	90 226	74 190	90 226	74 190	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 632	1 563	1 632	1 563	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	39 068	33 237	39 068	33 237	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	44 561	0	44 561	0	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	550	38 787	550	38 787	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 415	603	4 415	603	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	14	14	14	14	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	14	14	14	14	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 313	3 924	4 313	3 924	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 września 2025.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

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

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2024 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2025 nie uległo zmianie.

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

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

Warszawa

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski