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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2026.11.27 20:34:40 CET

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Rafał Piotr Szczepański
Data: 2026.11.27 21:14:29 CET

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Piotr Litwiński
Data: 2026.11.27 21:15:43 CET

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2026.11.27 21:13:15 CET