



BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID”, „EMITENT”, „SPÓŁKA”)

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2024 ROKU

I. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny (śródroczny) został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późn. zm.),
- 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),
- 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 2024 roku: 4,2791 PLN/Euro
 - na dzień 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 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 2024 roku: 4,3022 PLN/Euro
 - za okres od 1 stycznia do 30 września 2023 roku: 4,5773 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 2024 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITAŁE 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	29,71 %
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 %

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.

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

Projekt „Centrum Praskie KONESER ”

W dniu 23 września 2024 r. spółka współkontrolowana pośrednio przez Emitenta: Centrum Praskie „KONESER” sp. z o.o. sp. j. (dalej: „CPK”), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank”) aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. (dalej: „Aneks”). Przedmiotem Aneksu jest w szczególności przesunięcie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego, który to termin, zgodnie z Aneksem, określono na wcześniejszą z następujących dat: 31 grudnia 2024 r. (poprzednio: 30 września 2024 r.) lub data wcześniejszej spłaty kredytu, dokonanej zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej. Jednocześnie z zawartym Aneksem stosownie przedłużony został termin obowiązywania umowy dotyczącej finansowego wsparcia CPK w przypadku przekroczenia kosztów budżetu projektu. Emitent wskazuje, że przesunięcie terminu ma umożliwić Stronom prowadzenie dalszych negocjacji w celu uzgodnienia docelowego finansowania CPK długoterminowym kredytem inwestycyjnym na zasadach zbliżonych do obecnych.

Skup akcji własnych Emitenta

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2024” Emitenta, jaki będzie realizowany na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki uchwałą Nr 21/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2024 roku.

Emitent rozpoczął realizację nowego programu w dniu 15 lipca 2024 r.

Emitent w ramach nowego Programu nabył do dnia dzisiejszego łącznie 3.843 akcji własnych stanowiących 0,038% kapitału zakładowego kapitału zakładowego i uprawniających do głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,038% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie jest uprawniony do wykonywania praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

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

W okresie III kwartału 2024 roku Emitent nie zidentyfikował czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w tym okresie.

Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Tym samym Zarząd Emitenta ocenia, iż konflikt w Ukrainie nie ma bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż konflikt w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnienie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych).

V. WYBRANE DANE FINANSOWE, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIŻ 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:

	30.09.2024		31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	259 112	60 553	263 980	60 713
w tym aktywa obrotowe	37 686	8 807	17 103	3 934
Zobowiązania razem	101 136	23 635	97 120	22 337
w tym zobowiązania krótkoterminowe	71 199	16 639	30 242	6 955
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	157 975	36 918	166 859	38 376
Kapitał zakładowy	50 668	11 841	50 668	11 653
Liczba akcji na koniec okresu przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 057	10 057	10 060	10 060
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,71	3,67	16,59	3,82

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

	01.01.2024 - 30.09.2024		01.01.2023 - 30.09.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	10 540	2 450	19 510	4 262
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-1 618	-376	43 512	9 506
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-6 205	-1 442	34 247	7 482
Zysk (strata) brutto	-10 091	-2 346	29 549	6 456
Zysk (strata) netto	-8 872	-2 062	29 051	6 347
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk.	10 059	10 059	10 077	10 077
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,88	-0,21	2,88	0,63
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 658	-1 083	-14 797	-3233
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-834	-194	22 705	4 960
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184	-43	-11 759	-2 569
Przepływy pieniężne netto razem	-5 721	-1 330	-3 888	-849

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. INFORMACJE O REZERWACH I AKTYWACH Z TYTUŁU ODROZONEGO 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 TRANSAKCYJACH 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 WPLYW NA WARTOŚĆ GODZIWA 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 2024 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 KÓRYCH 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. 40.

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

W III kwartale 2024 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 PRZEPLYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE TO TRANSAKCJE SĄ NIETYPowe ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ.

W III kwartale 2024 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.

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 ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.

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 KAPITAŁE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU OKRESOWEGO.

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2024 r. (29 listopada 2024r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcyonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcyonariuszy w tym:	4 036 862	39,84	39,84
<i>Michał Skotnicki</i>	<i>1.211.310</i>	<i>11,95</i>	<i>11,95</i>
<i>Rafał Szczepański</i>	<i>1.203.299</i>	<i>11,88</i>	<i>11,88</i>
<i>Krzysztof Tyszkiewicz</i>	<i>1.168.289</i>	<i>11,53</i>	<i>11,53</i>
<i>Piotr Litwiński</i>	<i>453.964</i>	<i>4,48</i>	<i>4,48</i>

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024 (27 września 2024 r.) znacznymi akcyonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcyonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Porozumienie akcyonariuszy w tym:	4 036 862	39,84	39,84
<i>Michał Skotnicki</i>	<i>1.211.310</i>	<i>11,95</i>	<i>11,95</i>

Rafał Szczepański	1.203.299	11,88	11,88
Krzysztof Tyszkiewicz	1.168.289	11,53	11,53
Piotr Litwiński	453.964	4,48	4,48

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, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB.

Zgodnie z wiedzą Emitenta, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024, stan posiadania akcji BBI Development S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Na dzień 29.11.2024	Na dzień 27.09.2024
	Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)	Liczba akcji (udział w ogólnej liczbie głosów)
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.211.310 (11,95 %)	1.211.310 (11,95 %)
Piotr Litwiński	453.964 (4,48%)	453.964 (4,48%)
Rafał Szczepański	1.203.299 (11,88%)	1.203.299 (11,88%)
Krzysztof Tyszkiewicz	1.168.289 (11,53%)	1.168.289 (11,53%)
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	307 (0,003%)	307 (0,003%)
Maciej Matusiak	0	0
Karol Żbikowski	0	0
Leszek Nowina-Witkowski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Robert Jakoniuk	0	0

XXV. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SADEM, 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 WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA.

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2024 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 PLN i więcej) zostały opisane na stronie 44 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2024 r.

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 BĄDĄCEGO 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 powiązanyymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarta jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, strony od 37 do 39.

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 2024 r. Emitent nie udzielał poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

W III kwartale 2024 r. podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji, których wartość byłaby znacząca, przy czym Emitent zwraca uwagę na jedno z poręczeń (istotne z uwagi na jego znaczącą wartość) udzielone przez spółkę PW SPJ już po dniu bilansowym (po 30 września 2024 r.), które to poręczenie zostało opisane szczegółowo w punkcie XXX poniżej niniejszej informacji dodatkowej.

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 2024 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 WPLYW 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 osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie najbliższych miesięcy należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) dalsza realizacja projektu „Roma Tower”, w szczególności uzyskiwanie przychodów Grupy Kapitałowej z usług świadczonych na rzecz przedmiotowego projektu i wycofywanie z niego środków,
- b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie, pozyskanie środków finansowych z upłynnienia części handlowo-biurowej projektu „Centrum Praskie Koneser” – stabilizacja i optymalizacja przychodów i generowanie bieżących zysków przez ten projekt,
- c) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, zarówno tych realizowanych przez Grupę Kapitałową, jak i przez podmioty spoza Grupy, na rzecz których jednostki Grupy świadczyć będą usługi – w tym dalszy rozwój spółki Juvenes-Projekt sp. z o.o. i pozyskiwanie przez nią nowych kontraktów, jak i rozszerzanie działalności spółki PD7, świadczącej usługi project management dla innych podmiotów z Grupy i poza Grupą.
- d) pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy Kapitałowej i przy minimalizacji wykorzystania 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 WPLYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA.

Po dniu bilansowym, do dnia publikacji niniejszej informacji dodatkowej, nastąpiło jedno zdarzenie, które może mieć potencjalnie wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 3 października 2024 roku spółka zależna od Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „PD7”), jak również stowarzyszone spółki celowe Emitenta: PW sp. z o.o. (dalej: „PW”) oraz PW SPJ zawarły z Fundacją Pro Bonum (Fundacją powołaną przez Archidiecezję Warszawską w związku z realizacją projektu Roma Tower) Porozumienie dotyczące nowej plebanii (dalej: „Porozumienie”), kompleksowo określające zobowiązania stron tego Porozumienia dotyczące wzniesienia i wykończenia nowego budynku plebanii, na potrzeby Parafii Rzymskokatolickiej Św. Barbary w Warszawie (dalej: „Parafia”).

Strony Porozumienia potwierdziły, że nowy budynek parafialny będzie realizowany bezpośrednio przez Parafię, na podstawie zawartej przez Parafię umowy o roboty budowlane (którą Parafia zawarła bezpośrednio z generalnym wykonawcą), jakkolwiek PW SPJ będzie do określonego poziomu partycypowała w sfinansowaniu budowy tego budynku. Strony Porozumienia ustaliły, że współfinansowanie przez PW SPJ budowy budynku parafialnego następować będzie w drodze zaspokajania przez PW SPJ roszczeń generalnego wykonawcy względem Parafii, na podstawie poręczenia za zobowiązania Parafii, którego (także w dniu 3 października 2024 r.) udzieliły solidarnie PW SPJ oraz Fundacja Pro Bonum. Poręczenie to zostało udzielone przez PW SPJ oraz Fundację solidarnie na rzecz generalnego wykonawcy budynku

parafialnego, za zobowiązania pieniężne Parafii, do łącznej kwoty 21.464.945,87 zł. Jednocześnie jednak w Porozumieniu zastrzeżono, że kwota obciążeń PW SPJ z tytułu odpowiedzialności za finansowanie budowy budynku parafialnego nie może przekroczyć 10.732.472,94 zł. Dlatego też Porozumienie stanowi, że jeżeli PW SPJ, w wykonaniu w/w poręczenia, zaspokoi należne generalnemu wykonawcy wierzytelności ponad uzgodnioną kwotę 10.732.472,94 zł, wówczas Fundacja (jako współporęczyciel solidarny) zobowiązana będzie do zwrotu PW SPJ nadwyżki ponad kwotę 10.732.472,94 zł (roszczenie regresowe PW SPJ wobec Fundacji).

Obciążenia finansowe z tytułu umowy poręczenia mają zostać przeznaczone na pokrycie kosztów wynagrodzenia generalnego wykonawcy za roboty budowlane polegające na doprowadzeniu budynku parafialnego do stanu surowego zamkniętego. Budowa nowego budynku parafialnego już się rozpoczęła, a uzyskanie etapu stanu surowego zamkniętego planowane jest w perspektywie najbliższych 16 - 18 miesięcy. Poręczenie zostało zabezpieczone wekslem własnym in blanco wystawionym przez poręczycieli solidarnych, jak również solidarnym poddaniem się przez nich egzekucji wprost z aktu notarialnego, a także stosownymi pełnomocnictwami, które mają zapewnić PW SPJ zaspokojenie jej ewentualnych roszczeń regresowych. Dodatkowo, zawartemu Porozumieniu, jako formie zabezpieczenia interesów grupy kapitałowej Emitenta w całym projekcie Roma Tower, towarzyszyła także możliwość rozporządzenia złożona PD7 przez Fundację posiadanyimi udziałami oraz ogółem praw i obowiązków w PW SPJ oraz PW Sp z o.o. Ponadto w Porozumieniu przewidziano, że zarówno strony Porozumienia, jak i strony umowy inwestycyjnej z grudnia 2011 roku dokonają kompleksowej zmiany tejże umowy inwestycyjnej, polegającej na aktualizacji wszystkich jej postanowień, stosownie do aktualnego stanu prawnego i faktycznego projektu Roma Tower.

Czynności dokonane w dniu 3 października 2024 roku stanowiły kolejny, pozytywny krok w realizacji projektu Roma Tower, jako że wzniesienie nowego budynku parafialnego z przeznaczeniem na potrzeby Parafii było istotnym elementem przystąpienia do przedmiotowego projektu Strony Kościelnej, a dodatkowo, w dalszej perspektywie, względy techniczne wymagają, aby pewne elementy nowej plebanii były wykonane przed przyszłym rozpoczęciem budowy właściwego budynku wysokościowego w projekcie Roma Tower.

Warszawa, 29 listopada 2024 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu