

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr15 / 2026

Data sporządzenia: 2026-05-26

Skrócona nazwa emitenta
BBI DEVELOPMENT SA

Temat
Ogłoszenie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na dzień 23 czerwca 2026 roku wraz z projektami uchwał.
Podstawa prawna
Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie – informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Zarząd BBI Development S.A. na podstawie art. 399 § 1 oraz art. 4021 – 4022 Kodeksu spółek handlowych, a także mając na uwadze § 20 ust. 1 punkty 1) – 2) Rozporządzenia Ministra Finansów z 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) przekazuje w załączeniu ogłoszenie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki na dzień 23 czerwca 2026 roku, na godz. 11:00, w Warszawie, w siedzibie Spółki wraz z projektami uchwał, które mają być przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Zarząd przekazuje w załączeniu także następujące dokumenty, które będą przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

1. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025;
2. Sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025;
3. Raport biegłego rewidenta z oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025;

Jednocześnie Zarząd Emitenta przypomina, że zgodnie z art. 4023 § 1 pkt. 3) Kodeksu spółek handlowych cała dokumentacja, która ma być przedstawiona walnemu zgromadzeniu, zostanie udostępniona na stronie internetowej Emitenta, w dniu publikacji niniejszego raportu bieżącego, pod adresem: <http://bbidevelopment.pl/relacje-inwestorskie/walne-zgromadzenia/>.

Załączniki:

1. Ogłoszenie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
2. Projekty uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie
3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej
4. Sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej
5. Raport biegłego rewidenta z oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

Załączniki	
Plik	Opis
Ogloszenie_zwolanie_ZWZ_2026.pdf	1. Ogłoszenie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Projekty_uchwal_ZWZ_2026.pdf	2. Projekty uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie
Sprawozdanie_RN_za2025_sign.pdf	3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Sprawozdanie_z_Wynagrodzen_BBID_za_rok_2025_sig.pdf	4. Sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej
BBID2025_RAP_sprawozdanie_o_wynagrodzeniach_PL-sig	5. Raport biegłego rewidenta z oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA

(skrótowa nazwa emitenta)

Budownictwo (bud)

(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)

02-566	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska, Plac Unii, Budynek A	2
(ulica)	(numer)
22 204 00 40	22 204 00 41
(telefon)	(fax)
fundusz@bbidevelopment.pl	www.bbidevelopment.pl
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	010956222
(NIP)	(REGON)

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2026-05-26	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	Michał Skotnicki
2026-05-26	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński

Raport niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi dającej racjonalną pewność w zakresie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka akcyjna

Zostaliśmy zaangażowani do dokonania oceny załączonego Sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej BBI Development Spółka akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 2 za rok 2025 w zakresie kompletności zamieszczonych w nim informacji wymaganych na podstawie art. 90g ust. 1-5 oraz 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Ustawa o ofercie publicznej).

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

Sprawozdanie o wynagrodzeniach zostało sporządzone przez Radę Nadzorczą Spółki w celu spełnienia wymogów art. 90g ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej. Mające zastosowanie wymogi dotyczące sprawozdania o wynagrodzeniach są zawarte w Ustawie o ofercie publicznej.

Wymogi opisane w zdaniu poprzednim określają podstawę sporządzenia sprawozdania o wynagrodzeniach i stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas wniosku dającego racjonalną pewność.

Zgodnie z wymogami art. 90g ust. 10 Ustawy o ofercie publicznej sprawozdanie o wynagrodzeniach poddaje się ocenie biegłego rewidenta w zakresie zamieszczenia w nim informacji wymaganych na podstawie art. 90g ust. 1-5 oraz 8 Ustawy o ofercie publicznej. Niniejszy raport stanowi spełnienie tego wymogu.

Przez ocenę biegłego rewidenta, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, stanowiącą podstawę do sformułowania przez nas wniosku dającego racjonalną pewność, rozumiemy ocenę czy, we wszystkich istotnych aspektach, zakres informacji zaprezentowanych w sprawozdaniu o wynagrodzeniach jest kompletny, a informacje zostały ujawnione ze szczegółowością wymaganą przez Ustawę o ofercie publicznej.

Odpowiedzialność Członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z Ustawą o ofercie publicznej Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania o wynagrodzeniach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności za kompletność tego sprawozdania oraz za informacje w nim zawarte.

Odpowiedzialność Rady Nadzorczej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie kompletnego sprawozdania o wynagrodzeniach wolnego od istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem była ocena kompletności informacji zamieszczonych w załączonym sprawozdaniu o wynagrodzeniach względem kryterium określonego w sekcji *Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi* i wyrażenie na podstawie uzyskanych dowodów niezależnego wniosku z wykonanej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z regulacjami Krajowego Standardu Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) *Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych*, przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, z późniejszymi zmianami (KSUA 3000 (Z)).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie o wynagrodzeniach zostało przygotowane kompletnie zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem kompletnego sprawozdania w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia wniosku na temat skuteczności jej działania.

Podsumowanie wykonanych prac oraz ograniczenia naszych procedur

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały w szczególności:

- zapoznanie się z treścią sprawozdania o wynagrodzeniach i porównanie zawartych w nim informacji do mających zastosowanie wymogów,
- zapoznanie się z uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółki dotyczącymi polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz uszczegóławiającymi je uchwałami Rady Nadzorczej,
- ustalenie, poprzez porównanie do dokumentów korporacyjnych, listy osób odnośnie do których istnieje wymóg zamieszczenia informacji w sprawozdaniu o wynagrodzeniach i ustalenie, poprzez zapytania osób odpowiedzialnych za przygotowanie sprawozdania, a tam, gdzie uznaliśmy to za stosowne, również bezpośrednio osób których dotyczy wymóg zamieszczenia informacji, czy wszystkie informacje przewidziane kryteriami dotyczącymi sporządzenia sprawozdania o wynagrodzeniach zostały ujawnione.

Nasze procedury miały wyłącznie na celu uzyskanie dowodów, że informacje zamieszczone przez Radę Nadzorczą w sprawozdaniu o wynagrodzeniach pod kątem ich kompletności są zgodne z mającymi zastosowanie wymogami. Celem naszych prac nie była ocena wystarczalności informacji umieszczonych w sprawozdaniu o wynagrodzeniach pod kątem celu przygotowania sprawozdania o wynagrodzeniach ani ocena poprawności i rzetelności informacji w nim zawartych, w szczególności co do ujawnionych kwot, w tym dokonanych za poprzednie lata szacunków, liczb, dat, ujęcia w podziale, sposobów alokacji, zgodności z przyjętą polityką wynagrodzeń.

Sprawozdanie o wynagrodzeniach nie podlegało badaniu w rozumieniu Krajowych Standardów Badania. W trakcie wykonanych procedur atestacyjnych nie przeprowadziliśmy badania ani przeglądu informacji wykorzystanych do sporządzenia sprawozdania o wynagrodzeniach i dlatego nie przyjmujemy odpowiedzialności za wydanie lub aktualizację jakichkolwiek raportów lub opinii o historycznych informacjach finansowych Spółki.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas poniższego wniosku.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w *Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych* (w tym w *Międzynarodowych standardach niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych, przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów (Kodeks IESBA). Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Wymogi zarządzania jakością

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego, które wymagają, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością obejmujący polityki lub procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Wniosek

Podstawę sformułowania wniosku biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego wniosek powinien być czytany z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie o wynagrodzeniach, we wszystkich istotnych aspektach, zawiera wszystkie elementy wymienione w art. 90g ust. 1-5 oraz 8 Ustawy o ofercie publicznej.

Ograniczenie zastosowania

Niniejszy raport został sporządzony przez Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna (Grant Thornton) dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki i jest przeznaczony wyłącznie w celu opisanym w części *Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi* i nie powinien być wykorzystywany w żadnych innych celach.

Grant Thornton nie przyjmuje w związku z tym raportem żadnej odpowiedzialności wynikającej z relacji umownych i pozaumownych (w tym z tytułu zaniedbania) w odniesieniu do stron trzecich w kontekście niniejszego raportu. Powyższe nie zwalnia nas z odpowiedzialności w sytuacjach, w których takie zwolnienie jest wyłączone z mocy prawa.

Ewa Wróbel

Biegła Rewident nr 13408
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca usługę w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 21 maja 2026 roku.



Sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej BBI Development S.A.

za rok 2025

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej BBI Development S.A. (Polityka) została zatwierdzona, stosowanie do postanowień art. 90e ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w dniu 18 czerwca 2024 roku Uchwałą Nr 19/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., w sprawie zmiany obowiązującej w Spółce Polityki wynagrodzeń. Polityka wynagrodzeń jest dostępna na stronie internetowej BBI Development S.A. pod adresem <http://bbidevelopment.pl/relacje-inwestorskie/dokumenty-korporacyjne/>

Na podstawie części VII ust. 1 Polityki, w związku z art. 90g Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Ustawa), Rada Nadzorcza sporządza corocznie Sprawozdanie o wynagrodzeniach celem przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie poddawane jest ocenie biegłego rewidenta.

W związku z art. 90g ust. 6 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Ustawa), Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 czerwca 2025 r., podjęło uchwałę w sprawie zaopiniowania sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2024.

1. Składniki i wysokość całkowitego wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz wzajemne proporcje między tymi składnikami wynagrodzenia

1.1. Zarząd

W roku 2025 na wynagrodzenie Członków Zarządu wypłacone z BBI Development S.A. składało się:

a) wynagrodzenie stałe, pieniężne, którego podstawą był stosunek prawny powstały na mocy uchwały Rady Nadzorczej powołującej daną osobę do Zarządu; b) wynagrodzenie zmienne, pieniężne (premia), które przyznane zostało członkom Zarządu na mocy odrębnych uchwał Rady Nadzorczej, c) ekwiwalentu pieniężnego z tytułu ryczałtu za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych oraz d) świadczeń niepieniężnych wynikające z opieki zdrowotnej oraz ryczałtu za korzystanie z samochodu służbowego do celów prywatnych.

Wysokość całkowitego wynagrodzenia wypłaconego z BBI Development S.A. w podziale na składniki, w roku 2025:

Zarząd	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	Łącznie
Michał Skotnicki-Prezes Zarządu	120 000	2 931	42 000	2 937	167 868
Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu	60 000	2 931	42 000	0	104 931
Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu	48 000	2 931	42 000	0	92 931

Piotr Litwiński – Członek Zarządu	120 000	2 931	0	44 937	167 868
Łącznie	348 000	11 726	126 000	47 874	533 600

Wzajemne proporcje między składnikami wynagrodzeń w roku 2025:

Zarząd	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	Łącznie
Michał Skotnicki-Prezes Zarządu	71,5%	1,7%	25,0%	1,7%	100%
Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu	57,2%	2,8%	40,0%	0,0%	100%
Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu	51,7%	3,2%	45,2%	0,0%	100%
Piotr Litwiński – Członek Zarządu	71,5%	1,7%	0,0%	26,8%	100%
Łącznie	65,2%	2,2%	23,6%	9,0%	100%

W roku 2025, wynagrodzenie Zarządu BBI Development S.A. składało się w 65,2% z wynagrodzenia stałego pieniężnego, którego wysokość została określona w stosownych uchwałach Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie zmienne stanowiło 2,2%, ekwiwalent pieniężny stanowił 23,6%, a świadczenia niepieniężne stanowiły 9% w strukturze wynagrodzenia Zarządu BBI Development S.A.

1.2. Rada Nadzorcza

W roku 2025 wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej BBI Development S.A. było wyłącznie wynagrodzeniem stałym składało się z następujących elementów:

- Wynagrodzenie z tytułu powołania
- Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w Komitetach

Wysokość całkowitego wynagrodzenia w podziale na składniki, w roku 2025:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu powołania	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w Komitetach	Łącznie
Paweł Turno – Przewodniczący Rady Nadzorczej	57 600	7 200	64 800
Maciej Matusiak	50 400	14 400	64 800
Karol Żbikowski	43 200	14 400	57 600
Wojciech Napiórkowski	43 200	7 200	50 400
Leszek Nowina – Witkowski	43 200	14 400	57 600
Robert Jakoniuk	43 200	0	43 200
Łącznie	280 800	57 600	338 400

Wzajemne proporcje między składnikami wynagrodzeń w roku 2025:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu powołania	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w Komitetach	Łącznie
Paweł Turno – Przewodniczący Rady Nadzorczej	88,9%	11,1%	100%
Maciej Matusiak	77,8%	22,2%	100%
Karol Żbikowski	75,0%	25,0%	100%
Wojciech Napiórkowski	85,7%	14,3%	100%
Leszek Nowina – Witkowski	75,0%	25,0%	100%
Robert Jakoniuk	100,0%	0,0%	100%
Łącznie	83,0%	17,0%	100%

W roku 2025, wynagrodzenie Rady Nadzorczej BBI Development S.A. składało się w 83,0% z wynagrodzenia z tytułu powołania, którego wysokość została określona na podstawie Uchwały nr 20/2023 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development SA z dnia 27 czerwca 2023 roku.

Wynagrodzenie pieniężne z tytułu pełnienia funkcji w Komitetach stanowiło 17,0% całości wynagrodzeń. Podstawą jego wypłaty jest Uchwała nr 20/2023 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development SA z dnia 27 czerwca 2023 r.

Zgodność wynagrodzeń z przyjętą polityką wynagrodzeń oraz ich wpływ na osiągnięcia długoterminowych wyników spółki

Polityka wynagrodzeń funkcjonuje w Spółce od 23 czerwca 2020 r., zmieniona uchwałą Nr 19/2024 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2024 r. Dotychczas wypłacane wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej, spełniały wymogi przyjętej Polityki wynagrodzeń.

Rozwiązania przyjęte w Polityce wynagrodzeń powinny przyczyniać się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Wyznaczone przez Radę Nadzorczą cele zarządcze winny zasadniczo prowadzić do poprawy sytuacji finansowej Spółki, wzrostu jej wartości dla akcjonariuszy, pozyskiwania, realizacji i awansowania prowadzonych przez Spółkę projektów deweloperskich. Osiąganie celów skutkować powinno przyznawaniem zmiennej części wynagrodzeń członkom Zarządu.

Stała część wynagrodzenia zapewnia możliwość utrzymania odpowiedniego poziomu motywacji osób o istotnych kompetencjach, koniecznych do sprawnego kierowania Spółką i nadzoru nad nią na odpowiednio wysokim poziomie, w celu realizacji długoterminowych celów i osiągania wymiernych korzyści dla Spółki i Grupy. Wynagrodzenie zmienne ma w swoim założeniu charakter aktywizujący do skuteczniejszego osiągania założonych celów długoterminowych.

2. Informacje na temat sposobu, w jaki zostały zastosowane kryteria dotyczące wyników Spółki

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, część stała wynagrodzeń członków Zarządu nie była zależna od wyników finansowych Spółki i Grupy, zaś część zmienna wynagrodzeń członków Zarządu została określona na podstawie stopnia realizacji celu, o którym mowa w pkt 5 a) ppkt (iii) polityki wynagrodzeń, a mianowicie stopnia realizacji obowiązującego w Spółce programu skupu akcji własnych.



3. Informację o zmianie, w ujęciu rocznym, wynagrodzenia, wyników BBI Development S.A. oraz średniego wynagrodzenia pracowników niebędących członkami Zarządu ani Rady Nadzorczej

Kategoria	2025	2024	2023	2022	2021
Wynagrodzenie całego Zarządu (4 członków) łącznie	533 600	503 660	486 960	649 004	1 539 686
Wynagrodzenie całej Rady Nadzorczej łącznie	338 400	327 000	292 856	280 479	282 000
Średnie roczne wynagrodzenie pracownika	133 893	111 075	102 615	101 747	91 795
Zysk netto jednostkowy (tys. zł)	720	-579	-9 115	-7 808	-8 512
Zysk netto skonsolidowany (tys. zł)	-8 452	-3 370	50 922	-9 401	-6 421
EBITDA jednostkowa (tys. zł)	-710	-642	1 407	-2 893	-988
EBITDA skonsolidowana (tys. zł)	-1 167	1 164	53 950	-1 012	-527
Przychody z działalności operacyjnej (jednostkowe) (tys. zł)	7 476	6 107	6 846	3904	5 488
Przychody z działalności operacyjnej (skonsolidowane) (tys. zł)	21 899	13 919	24 444	16273	20 901
Przychody finansowe (jednostkowe) (tys. zł)	9 489	6570	15340	4551	1 439
Przychody finansowe (skonsolidowane) (tys. zł)	4 595	4268	9 432	3859	3 356
Wartość kapitalizacji Spółki na dzień bilansowy	54 214 674,40 zł	37 696 932,48 zł	46 107 807,20 zł	39 024 501,95 zł	51 557 174,90 zł
Kurs akcji Spółki na dzień bilansowy	5,35	3,72	4,55 zł	3,83 zł	5,06 zł
Skup akcji własnych w ciągu roku obrotowego: Liczba :	29 302 akcji o nominale 5zł	4.095 akcji o nominale 5zł	48.525 akcji o nominale 5zł	27.777 akcji o nominale 5zł	0 sztuk
Wartość w cenie nabycia:	154 646,20 zł	17 230,47 zł	216 473,45 zł	132.894,12 zł	0 zł

4. Wysokość wynagrodzenia wypłaconego przez podmioty należące do grupy kapitałowej BBI Development S.A.

4.1. Zarząd

Prezes Zarządu – Michał Skotnicki rok 2025:

Podmiot	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	łącznie
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	4 000,00	0	0	0	4 000,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	57 811,00	0	0	0	57 811,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	448 382,20	0	0	0	448 382,20
Złota 44 Sp. z o.o.	152 946,61	0	0	0	152 946,61
łącznie	663 139,81	0	0	0	663 139,81

Wiceprezes Zarządu – Rafał Szczepański rok 2025:

Podmiot	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	łącznie
Juvenes Projekt Sp z o.o.	60 000,00	0	0	0	60 000,00
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	38 500,00	0	0	0	38 500,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	117 364,40	0	0	0	117 364,40
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	414 500,00	0	0	0	414 500,00
Złota 44 Sp. z o.o.	92 775,43	0	0	0	92 775,43
łącznie	723 139,83	0	0	0	723 139,83

Członek Zarządu – Krzysztof Tyszkiewicz rok 2025:

Podmiot	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	łącznie
Juvenes Projekt Sp z o.o.	468 139,83	0	0	0	468 139,83
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	12 000,00	0	0	0	12 000,00
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	45 500,00	0	0	0	45 500,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	184 000,00	0	0	0	184 000,00
Złota 44 Sp. z o.o.	25 500,00	0	0	0	25 500,00
łącznie	735 139,83	0	0	0	735 139,83

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Członek Zarządu – Piotr Litwiński rok 2025:

Podmiot	Wynagrodzenie stałe, pieniężne	Wynagrodzenie zmienne, pieniężne	Ekwiwalent pieniężny	Świadczenia niepieniężne	łącznie
Juvenes Projekt Sp z o.o.	193 219,83	0	0	0	193 219,83
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	17 880,00	0	0	0	17 880,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	10 380,00	0	0	0	10 380,00
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	383 900,00	0	0	0	383 900,00
Złota 44 Sp. z o.o.	47 260,00	0	0	0	47 260,00
łącznie	652 639,83	0	0	0	652 639,83

4.2. Rada Nadzorcza

W roku 2025 Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia od innych niż Emitent podmiotów należących do Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

5. Liczba przyznanych lub zaoferowanych instrumentów finansowych oraz główne warunki wykonywania praw z tych instrumentów, w tym cena i data wykonania oraz ich zmiany

BBI Development S.A. nie przyznała i nie zaoferowała w roku 2025 instrumentów finansowych Członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej.

6. Informacje na temat korzystania z możliwości żądania zwrotu zmiennych składników wynagrodzenia

BBI Development S.A. nie przewiduje odraczania wypłaty zmiennych składników wynagrodzenia ani możliwości żądania ich zwrotu.

7. Informacje dotyczące odstępstw od procedury wdrażania polityki wynagrodzeń

Zgodnie z wiedzą Rady Nadzorczej, nie odnotowano odstępstw od procedury wdrażania Polityki wynagrodzeń.

Rada Nadzorcza BBI Development S.A.





**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
BBI DEVELOPMENT S.A.
ZA ROK 2025**

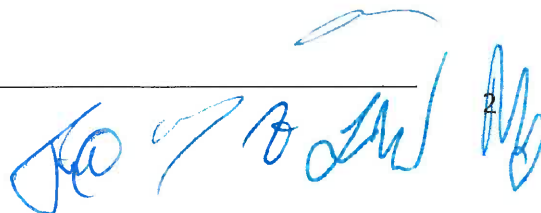
20 maja 2026 roku

1 Wprowadzenie

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w celu wykonania obowiązków wynikających z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 2 ust. 4 i 5 oraz § 27 Regulaminu Rady Nadzorczej, a także zasady 2.11 Zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”.

Niniejsze sprawozdanie zawiera:

1 Wprowadzenie	2
2 Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych: Spółki i Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, a także oceny wniosku Zarządu w przedmiocie podziału zysku netto za rok obrotowy 2025 w celu przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.	3
3 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów.....	5
3.1 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.....	5
3.1.1 Skład Rady	5
3.1.2 Opis działalności.....	5
3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.	8
3.2.1 Skład Komitetu.....	8
3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń	8
3.2.3 Opis głównych działań Komitetu Wynagrodzeń.....	9
3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu.....	9
3.3.1 Skład Komitetu.....	9
3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu.....	9
3.3.3 Opis głównych działań podjętych przez Komitet Audytu	10
3.4 Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce. .11	
3.5 Ocena realizacji przez zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380 ¹ oraz art. 382 par. 4 ksh obowiązki informacyjne zarządu wobec Rady Nadzorczej spółki akcyjnej;	16
3.6 Ocena pracy Rady Nadzorczej.....	16
4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki	17



2 Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych: Spółki i Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, a także oceny wniosku Zarządu w przedmiocie podziału zysku netto za rok obrotowy 2025 w celu przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

W związku z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z postanowieniami art. 21.2. pkt a, b, i d Statutu Rada Nadzorcza przeprowadziła badanie:

a) jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, w tym w szczególności:

- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 161.976 tys. zł;
- rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., który wykazuje zysk netto w wysokości 720 tys. zł;
- sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku, które wykazuje sumę dochodów całkowitych w kwocie 720 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w kapitałach własnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitałów własnych o kwotę 565 tys. zł;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., które wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 11.653 tys. zł;

b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym w szczególności:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 254.707 tys. zł;
- skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., który wykazuje stratę netto - 8.452 tys. zł;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku, wykazującego sumę dochodów całkowitych w kwocie -8.452 tys. zł;
- sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitałów własnych o kwotę -8.607 tys. zł,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 14.660 tys. zł.

d) sprawozdania z działalności Zarządu Spółki BBI Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

e) wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku netto wykazanego w jednostkowym rachunku zysków i strat w wysokości 720 tys. złotych netto za rok obrotowy 2025.

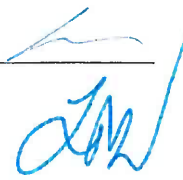
W dniu 29 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza wydała pozytywną ocenę wraz z uzasadnieniem dotyczącą sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego za 2025 rok, zgodnie z treścią art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz treścią § 72 ust. 1 pkt 16 oraz § 73 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra 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.

Na podstawie przeprowadzonego badania, w szczególności opierając się na sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta – Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna - z badania wskazanych powyżej sprawozdań finansowych, Rada Nadzorcza oceniła, iż sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej, na dzień 31 grudnia 2025 roku. Wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, jak również wymaganiami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku publicznym oficjalnych notowań giełdowych. Sprawozdania te są także zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę, iż biegły rewident dokonujący badania sprawozdań finansowych wydał o nich opinię, w której nie zamieścił żadnych zastrzeżeń ani uwag do sprawozdań finansowych. Opinia biegłego jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym wydanym dla Komitetu Audytu Spółki.

Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania Zarządu dotyczące działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w okresie objętym raportem rocznym od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku w wysokości 720 tys. złotych netto w całości na kapitał zapasowy Spółki, tym samym wykonując swoje zobowiązanie wynikające z par. 2 ust. 4 lit. c) Regulaminu Rady Nadzorczej.

  4 

3 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów.

3.1 Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

3.1.1 Skład Rady

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Leszek Nowina-Witkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady
3. Pan Maciej Matusiak – Sekretarz Rady,
4. Pan Robert Jakoniuk – Członek Rady,
5. Pan Wojciech Napiórkowski – Członek Rady,
6. Pan Karol Żbikowski – Członek Rady.

Kierując się zasadą 2.3. dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (dalej: DPSN 2021) każdy z Członków Rady Nadzorczej BBI Development S.A. złożył pozostałym Członkom Rady Nadzorczej oraz Członkom Zarządu BBI Development S.A. oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności wymienionych w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz oświadczenie dotyczące braku lub istnienia rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Rada Nadzorcza oceniła, czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez każdego z Członków Rady Nadzorczej kryteriów niezależności.

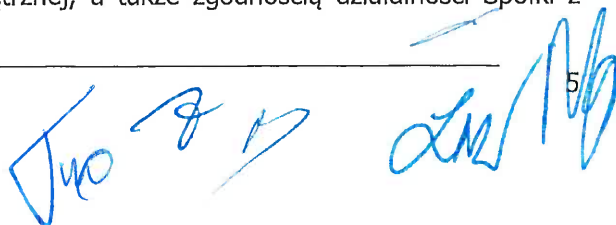
Kryteria niezależności członków Rady Nadzorczej określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 roku spełniają: Pan Maciej Matusiak, Wojciech Napiórkowski, Pan Karol Żbikowski, Robert Jakoniuk oraz Leszek Nowina-Witkowski.

Na dzień przekazania niniejszego dokumentu Członkowie Rady Nadzorczej nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Spółka nie posiada polityki różnorodności wobec Rady Nadzorczej. Dobór członków Rady Nadzorczej przeprowadzany jest przede wszystkim na podstawie wysokich kompetencji, wykształcenia, wieloletniego doświadczenia, specjalistycznej i merytorycznej wiedzy w zakresie pełnionych funkcji nadzorczych.

3.1.2 Opis działalności

Działalność Rady Nadzorczej w 2025 roku koncentrowała się na sprawowaniu stałego, skutecznego i transparentnego nadzoru nad funkcjonowaniem Spółki oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w szczególności w obszarach związanych z sytuacją finansową i płynnościową, realizacją kluczowych projektów deweloperskich, zarządzaniem ryzykiem, funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej, a także zgodnością działalności Spółki z



obowiązującymi przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi oraz zasadami ładu korporacyjnego.

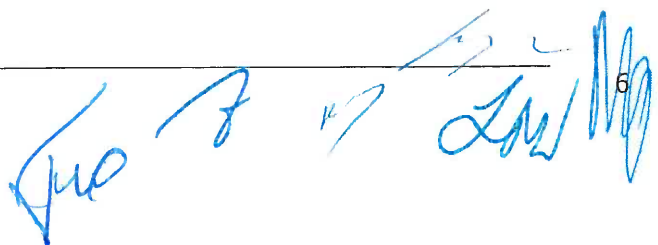
W roku obrotowym 2025 Rada Nadzorcza odbyła pięć posiedzeń, przy czym część z nich przeprowadzono z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość albo z możliwością udziału w takim trybie. Poza formalnymi posiedzeniami członkowie Rady Nadzorczej utrzymywali bieżący kontakt z Zarządem Spółki oraz zapraszanimi przedstawicielami Spółki, w tym Dyrektorem Biura Kontroli Wewnętrznej. W ramach wykonywania obowiązków ustawowych i statutowych Rada Nadzorcza analizowała informacje przedstawiane przez Zarząd, omawiała bieżącą sytuację Spółki i Grupy Kapitałowej, monitorowała stan realizacji projektów deweloperskich oraz podejmowała uchwały w sprawach należących do jej kompetencji.

W dniu 25 marca 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła posiedzenie poświęcone przede wszystkim omówieniu bieżącej sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej, jak również stanu realizacji kluczowych projektów deweloperskich. Zarząd przedstawił informacje dotyczące przeprowadzonej w lutym 2025 roku emisji dwuletnich niezabezpieczonych obligacji o wartości 44,74 mln zł, która umożliwiła całkowitą spłatę zapadających obligacji poprzedniej serii wraz z odsetkami, a także wskazał przewidywane źródła i potrzeby finansowania działalności Grupy w perspektywie do końca 2025 roku. Rada Nadzorcza zapoznała się również z aktualnym statusem projektów: Centrum Praskie Koneser, Roma Tower, Pasaż Simonsa oraz Rybaki Łańsk, w tym z informacjami dotyczącymi ich zaawansowania, finansowania oraz najistotniejszych ryzyk formalnych i rynkowych.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 13 maja 2025 roku. Przedmiotem obrad było w szczególności omówienie wyników finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2024, a także przeprowadzenie rocznej oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania Zarządu z działalności oraz wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2024. Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, oceny wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty oraz rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółki za rok obrotowy 2024. Rada zatwierdziła również sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2024, obejmujące wymagane prawem i zasadami ładu korporacyjnego sprawozdanie, oceny i informacje.

Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza zaopiniowała projektowany porządek obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. w 2025 roku oraz przyjęła sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2024. Rada omówiła także bieżący stan Spółki oraz postęp realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, w tym kwestie finansowania dłużnego, sytuację płynnościową, status projektu Roma Tower, gotowość do sprzedaży projektu Centrum Praskie Koneser oraz sytuację dotyczącą projektu Złota 44. Ponadto Dyrektor Biura Kontroli Wewnętrznej przedstawił sprawozdanie z działalności Biura w roku 2024, które zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą bez zastrzeżeń.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła posiedzenie, poświęcone w szczególności sprawom należącym do kompetencji Rady w obszarze sprawozdawczości finansowej, audytu oraz nadzoru nad transakcjami z podmiotami powiązanymi. Na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu i badania śródrocznych oraz rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2025 i 2026. Rada dokonała również okresowej oceny transakcji zawieranych z podmiotami powiązanymi za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku, analizując w szczególności czy transakcje te zostały zawarte na warunkach rynkowych oraz w ramach zwykłej działalności Spółki lub podmiotów z Grupy Kapitałowej.



6

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 30 września 2025 roku. Podczas posiedzenia Zarząd przedstawił informacje dotyczące bieżącej sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w tym wyniki za pierwsze półrocze 2025 roku. Omówiono również strukturę finansowania dłużnego, w tym emisję obligacji przeprowadzoną w lutym 2025 roku, a także przewidywane źródła finansowania działalności Grupy w kolejnych okresach.

W dalszej części posiedzenia Zarząd przedstawił aktualny stan realizacji kluczowych projektów deweloperskich, w szczególności Centrum Praskiego Koneser, Roma Tower, Pasażu Simonsa oraz Rybaki Łąnsk.

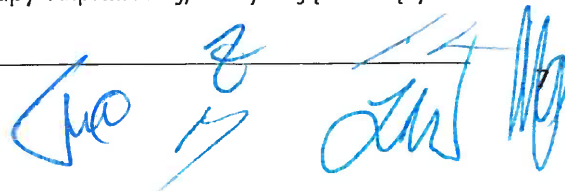
Ostatnie posiedzenie Rady Nadzorczej w 2025 roku odbyło się w dniu 9 grudnia 2025 roku. Przedmiotem obrad było omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za trzy kwartały 2025 roku, bieżącej sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki oraz stanu realizacji projektów deweloperskich. Rada Nadzorcza zapoznała się także z wynikami finansowymi Grupy na dzień 30 września 2025 roku.

W dalszej części posiedzenia omówiono aktualny status kluczowych projektów, w tym Centrum Praskiego Koneser, Roma Tower, Pasaż Simonsa oraz Rybaki Łąnsk. W odniesieniu do projektu Roma Tower wskazano w szczególności na wydanie w listopadzie 2025 roku pozwolenia na budowę, które na dzień posiedzenia nie było jeszcze prawomocne, a także na trwające działania dotyczące pozyskania finansowania oraz przygotowania dalszych etapów realizacji projektu. W przypadku Pasaż Simonsa omówiono postęp robót budowlanych oraz planowany harmonogram dalszych prac, natomiast w odniesieniu do projektu Rybaki Łąnsk wskazano na kontynuację procedur związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2025 roku Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w następujących sprawach:

- a) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2024 roku, a także z oceny wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2024,
- b) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
- c) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
- d) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz związanej oceny sytuacji Spółki,
- e) opiniowanie porządku obrad walnego zgromadzenia Spółki,
- f) dokonanie oceny w zakresie transakcji zawieranych z podmiotami powiązanym za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.
- g) przyjęcie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i RN za rok 2024.
- h) w sprawie wyboru podmiotu do dokonania przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwsze półrocza lat obrotowych 2025 i 2026 oraz do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2025 i 2026,
- i) w sprawie ustalenia maksymalnego poziomu wynagradzania Członków Zarządu Spółki z tytułu powoływania członków Zarządu Spółki w skład organów jednostek należących do Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz jednostek z tą grupą powiązanych, jak również z tytułu świadczenia przez Członków Zarządu Spółki usług na rzecz tychże jednostek.

Poza formalnymi posiedzeniami opisanymi powyżej członkowie Rady Nadzorczej sprawowali stały nadzór nad działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej, utrzymując bieżący kontakt z



członkami Zarządu, prowadząc konsultacje oraz analizując informacje przekazywane przez Zarząd i osoby zapraszane na posiedzenia Rady. W 2025 roku szczególna uwaga Rady Nadzorczej koncentrowała się na sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki, strukturze finansowania dłużnego, realizacji kluczowych projektów deweloperskich, a także na monitorowaniu ryzyk formalnych, administracyjnych, rynkowych i finansowych związanych z działalnością Grupy.

W ramach wykonywanych obowiązków Rada Nadzorcza poświęcała szczególną uwagę następującym obszarom:

- analizie bieżącej sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej;
- monitorowaniu struktury finansowania, w tym finansowania obligacyjnego oraz źródeł finansowania realizowanych przedsięwzięć;
- nadzorowi nad realizacją kluczowych projektów deweloperskich;
- analizie ryzyk związanych z bieżącą działalnością Spółki oraz realizowanymi projektami, w tym ryzyk administracyjnych, formalnoprawnych, finansowych i rynkowych;
- opiniowaniu spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia Spółki;
- ocenie sprawozdań finansowych, sprawozdania Zarządu z działalności oraz wniosku Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2024;
- nadzorowi nad transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi;
- współpracy z Komitetem Audytu oraz podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych;
- monitorowaniu funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.

Rok 2025 był kolejnym okresem bieżącej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej Spółki. Dyrektor Biura Kontroli Wewnętrznej uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, a zagadnienia dotyczące systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem pozostawały przedmiotem zainteresowania Rady w toku wykonywania jej obowiązków nadzorczych. W szczególności podczas posiedzenia w dniu 13 maja 2025 roku Dyrektor Biura Kontroli Wewnętrznej przedstawił sprawozdanie z działalności Biura za rok 2024.

3.2 Sprawozdanie z działalności Komitetu Wynagrodzeń.

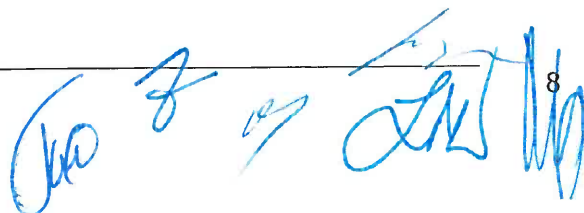
3.2.1 Skład Komitetu

W skład Komitetu Wynagrodzeń od dnia 5 grudnia 2022 r. do dnia publikacji niniejszego dokumentu wchodzi: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Wojciech Napiórkowski. W roku 2025 Komitet Wynagrodzeń koncentrował swoją działalność na przygotowywaniu rekomendacji dla Rady Nadzorczej w zakresie zasad wynagradzania członków Zarządu, opiniowaniu elementów polityki wynagrodzeń, analizie mechanizmów motywacyjnych oraz ocenie efektywności stosowanych rozwiązań w obszarze wynagrodzeń kadry zarządzającej.

3.2.2 Zakres uprawnień Komitetu Wynagrodzeń

Do kompetencji oraz zadań Komitetu Wynagrodzeń w roku 2025 należały w szczególności:

a) ocena poziomu wynagrodzeń członków Zarządu w odniesieniu do zakresu powierzonych im obowiązków oraz sposobu ich realizacji, a także przedstawianie wyników tej oceny Radzie Nadzorczej,



8

- b) opracowanie sprawozdania dotyczącego wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki,
- c) formułowanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej w zakresie ogólnych zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu, a także rekomendacji dotyczących wysokości wynagrodzeń członków Zarządu w każdej formie ich przyznawania,
- d) monitorowanie poziomu oraz struktury wynagrodzeń członków Zarządu, a także proponowanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rozwiązań w tym zakresie.

3.2.3 Opis głównych działań Komitetu Wynagrodzeń

W 2025 roku Komitet Wynagrodzeń wykonywał w szczególności zadania obejmujące ocenę zasad wynagradzania członków Zarządu oraz opiniowanie propozycji przyznania członkom Zarządu premii rocznych.

Komitet nie odbywał odrębnych posiedzeń, a jego członkowie realizowali powierzone im obowiązki podczas posiedzeń Rady Nadzorczej lub w związku z ich przebiegiem.

3.3 Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu

3.3.1 Skład Komitetu

Każdy z Członków Komitetu Audytu, przed powołaniem do składu Komitetu, składa pozostałym Członkom Rady Nadzorczej BBI Development S.A. oświadczenie o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności zgodnie z art. 129 ust. 1, 3 i 5 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

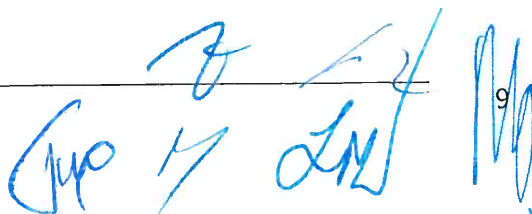
W skład Komitetu Audytu od dnia 27 marca 2024 r. wchodzi: Pan Maciej Matusiak (Przewodniczący), Pan Karol Żbikowski oraz Pan Leszek Nowina-Witkowski.

3.3.2 Zakres uprawnień Komitetu Audytu

Komitet Audytu działa na podstawie ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2017 poz. 1089), Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 5 października 2017 r. Do jego zadań należy w szczególności nadzór nad sprawami finansowymi Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Zgodnie z § 2 Regulaminu Komitetu Audytu, co najmniej dwóch członków Komitetu, w tym jego Przewodniczący, powinno posiadać status członka niezależnego w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2017 poz. 1089). Co najmniej jeden z członków niezależnych powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, natomiast co najmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W ocenie Rady Nadzorczej członkowie Komitetu Audytu spełniają wymagania dotyczące kompetencji określone w ww. ustawie. Jednocześnie członkowie niezależni w osobach: Maciej Matusiak, Karol Żbikowski oraz Leszek Nowina-Witkowski spełniają kryteria niezależności określone w powyższych przepisach.



W roku 2025 Komitet Audytu wykonywał następujące kompetencje i zadania:

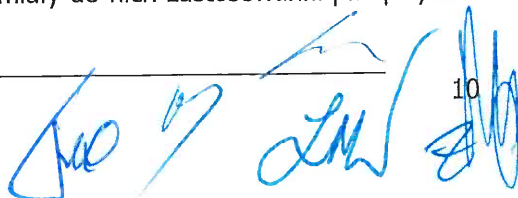
- a) analizę raportów okresowych oraz rocznych zaudytowanych sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), wraz z opinią podmiotu dokonującego badania, a następnie przedstawianie Radzie Nadzorczej oceny tych sprawozdań,
- b) przegląd systemów kontroli wewnętrznej oraz systemu zarządzania ryzykiem, a także przedstawianie Radzie Nadzorczej wyników przeprowadzonych analiz,
- c) wspieranie Rady Nadzorczej w monitorowaniu rzetelności informacji finansowych prezentowanych przez Spółkę poprzez formułowanie ocen i rekomendacji,
- d) monitorowanie niezależności oraz obiektywizmu zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, jak również informowanie Rady Nadzorczej o ewentualnych nieprawidłowościach w tym zakresie,
- e) utrzymywanie stałej współpracy i kontaktu z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki,
- f) organizowanie spotkań z biegłym rewidentem przed publikacją raportów półrocznych oraz rocznych,
- g) dokonanie wstępnej oceny transakcji zawartych w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., pod kątem spełnienia warunków określonych w art. 90j pkt 1 ustawy o ofercie, zgodnie z obowiązującą w Spółce procedurą.

3.3.3 Opis głównych działań podjętych przez Komitet Audytu

W 2025 roku Komitet Audytu Rady Nadzorczej BBI Development S.A. odbył sześć posiedzeń. Prace Komitetu koncentrowały się przede wszystkim na zagadnieniach związanych z badaniem sprawozdań finansowych Spółki za rok 2024, przeglądem półrocznych sprawozdań finansowych, oceną transakcji z podmiotami powiązanymi oraz przygotowaniem rekomendacji w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej w latach 2025–2026.

W dniu 1 kwietnia 2025 roku odbyło się spotkanie otwierające badanie sprawozdania finansowego BBI Development S.A. za rok 2024, z udziałem przedstawicieli Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna, członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Biura Kontroli Wewnętrznej. Podczas spotkania omówiono metodologię badania, główne ryzyka, plan prac oraz harmonogram badania. W dniu 23 kwietnia 2025 roku Komitet Audytu odbył spotkanie po zakończeniu badania sprawozdania finansowego za rok 2024, podczas którego omówiono wyniki badania.

Na posiedzeniu w dniu 13 maja 2025 roku Komitet Audytu przyjął sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2024. Następnie, w dniu 30 czerwca 2025 roku, Komitet dokonał wstępnej oceny transakcji zawieranych z podmiotami powiązanymi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku pod kątem spełnienia warunków określonych w art. 90j ust. 1 pkt 1 ustawy o ofercie publicznej. Komitet Audytu uznał, że przedstawione przez Zarząd transakcje spełniały wskazane kryteria, w związku z czym nie miały do nich zastosowania przepisy art.



10

90i tej ustawy. Podczas tego samego posiedzenia Komitet przygotował rekomendację wyboru firmy Grant Thornton do badania ustawowego za lata 2025–2026, która została następnie przedłożona Radzie Nadzorczej.

W drugiej połowie roku Komitet Audytu zajmował się przeglądem półrocznym sprawozdań finansowych. W dniu 25 sierpnia 2025 roku odbyło się spotkanie dotyczące rozpoczęcia przeglądu półrocznego, natomiast w dniu 26 września 2025 roku Komitet omówił wyniki zakończonego przeglądu z udziałem przedstawicieli Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna, Zarządu Spółki oraz Dyrektora Biura Kontroli Wewnętrznej.

Komitet Audytu nie zidentyfikował nieprawidłowości w funkcjonowaniu BBI Development S.A., a ewentualne zalecenia były w Spółce należycie realizowane. Komitet pozytywnie ocenił swoją pracę, wskazując, że Zarząd udzielał wyczerpujących informacji na pytania kierowane przez Komitet.

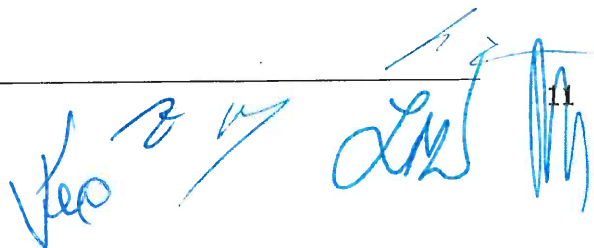
3.4 Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.

Na wniosek Rady Nadzorczej w dniu 27 marca 2013 roku została utworzona w Spółce wyodrębniona komórka organizacyjna, Biuro Kontroli Wewnętrznej („BKW”). Zadania BKW zostały określone w Regulaminie Organizacyjnym Biura Kontroli Wewnętrznej w BBI Development S.A., zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i przyjętym uchwałą Zarządu Spółki w dniu 22 maja 2013 roku. Pracą BKW kieruje Dyrektor Biura Kontroli Wewnętrznej, powoływany przez Zarząd spośród osób rekomendowanych przez Radę Nadzorczą.

Zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest niezależna i obiektywna ocena adekwatności oraz skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, a także opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. BKW kontroluje i ocenia działalność poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz, w zakresie wynikającym z przyjętych regulacji, przeprowadza czynności kontrolne w podmiotach zależnych, w szczególności pod kątem zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, efektywności, racjonalności oraz poziomu ponoszonego ryzyka.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność. Biuro Kontroli Wewnętrznej raportuje bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki, z kopią do wiadomości Prezesa Zarządu Spółki, natomiast pod względem organizacyjnym podlega Prezesowi Zarządu. Do kompetencji BKW należy w szczególności informowanie Zarządu i Rady Nadzorczej o wynikach przeprowadzonych kontroli, przedstawianie okresowych informacji o stwierdzonych nieprawidłowościach i wnioskach wynikających z audytów wewnętrznych, a także monitorowanie realizacji działań naprawczych podejmowanych w celu usunięcia zidentyfikowanych uchybień.

System kontroli wewnętrznej funkcjonujący w Spółce obejmuje samokontrolę wykonywaną przez pracowników w ramach realizacji powierzonych obowiązków, kontrolę funkcjonalną sprawowaną przez osoby kierujące poszczególnymi obszarami działalności oraz kontrolę instytucjonalną wykonywaną przez Biuro Kontroli Wewnętrznej. Kontrola wewnętrzna prowadzona jest zarówno na etapie planowania i podejmowania decyzji, jak i w toku realizacji operacji oraz po ich zakończeniu. Jej celem jest ocena kontrolowanej działalności z punktu



11

widzenia legalności, rzetelności, gospodarności, celowości, efektywności oraz zgodności z przyjętymi procedurami.

System kontroli wewnętrznej pozostaje istotnym elementem systemu zarządzania ryzykiem w Spółce. Ryzyka związane z działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej są identyfikowane i monitorowane przez Zarząd, właściwe jednostki organizacyjne, Biuro Kontroli Wewnętrznej, Komitet Audytu oraz Radę Nadzorczą. W 2025 roku przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady Nadzorczej były ryzyka związane z sytuacją finansową i płynnościową Spółki, finansowaniem dłużnym, realizacją i monetyzacją projektów deweloperskich, postępowaniami administracyjnymi i formalnoprawnymi, transakcjami z podmiotami powiązanymi, a także prawidłowością procesu sprawozdawczości finansowej.

W dniu 13 maja 2025 roku Rada Nadzorcza otrzymała i omówiła sprawozdanie Biura Kontroli Wewnętrznej z działalności w roku 2024. Ponadto zagadnienia dotyczące kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem były analizowane w toku posiedzeń Rady Nadzorczej, w szczególności przy omawianiu sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej, stanu realizacji projektów deweloperskich, wyboru firmy audytorskiej oraz oceny transakcji z podmiotami powiązanymi.

W ocenie Rady Nadzorczej do najistotniejszych czynników ryzyka związanych z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej należą w szczególności następujące obszary:

a) Ryzyko niesystematyczności przychodów i wyników

Działalność deweloperska charakteryzuje się nieregularnością generowania przychodów i wyników finansowych. Wynika to przede wszystkim z długiego cyklu przygotowania i realizacji projektów, znacznej skali nakładów ponoszonych przed uzyskaniem przychodów, uzależnienia wpływów od harmonogramu komercjalizacji, sprzedaży lub refinansowania aktywów, a także od sytuacji na rynku nieruchomości. Ryzyko to jest szczególnie istotne w przypadku projektów atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz jednocześnie złożonych pod względem formalnoprawnym, administracyjnym lub właścicielskim.

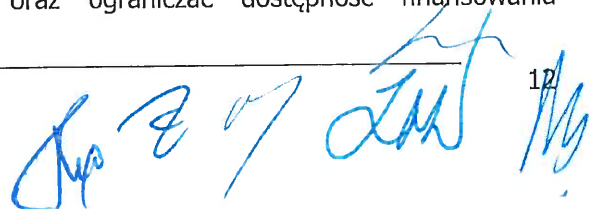
b) Ryzyko płynności, obsługi zadłużenia oraz refinansowania

Spółka i jej Grupa Kapitałowa prowadzą działalność wymagającą istotnych nakładów finansowych, finansowanych zarówno kapitałem własnym, pożyczkami, kredytami, jak i emisjami obligacji. Istotnym ryzykiem pozostaje niedopasowanie terminów uzyskiwania wpływów z projektów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Dotyczy to w szczególności zobowiązań z tytułu obligacji, kredytów, pożyczek oraz kosztów bieżącego finansowania projektów.

Brak możliwości refinansowania zapadającego zadłużenia, pogorszenie warunków finansowania, wzrost wymagań instytucji finansowych lub opóźnienie wpływów z projektów mogłyby negatywnie wpłynąć na płynność Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Spółka ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżące monitorowanie przepływów pieniężnych, analizę harmonogramów finansowania, kontrolę kosztów oraz podejmowanie działań zmierzających do dostosowania terminów pozyskiwania środków z projektów do terminów wymagalności zobowiązań.

c) Ryzyko stóp procentowych i kosztów finansowania

Zmienność stóp procentowych wpływa na koszt obsługi zadłużenia Spółki oraz spółek z Grupy Kapitałowej. Wzrost stóp procentowych lub marż kredytowych może obniżać rentowność projektów, zwiększać koszty finansowe oraz ograniczać dostępność finansowania



zewnętrznego. Ryzyko to dotyczy zarówno finansowania obligacyjnego, jak i kredytowego lub pożyczkowego. Spółka ogranicza to ryzyko poprzez analizę struktury zadłużenia, bieżący monitoring rynku finansowego oraz ocenę dostępnych form finansowania.

d) Ryzyko monetyzacji aktywów, w szczególności sprzedaży lub refinansowania Centrum Praskiego Koneser

Istotnym czynnikiem wpływającym na sytuację finansową Grupy pozostaje możliwość sprzedaży, refinansowania lub innej formy monetyzacji aktywów posiadanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności projektu Centrum Praskie Koneser. Nieruchomości komercyjne należą do aktywów, których sprzedaż po oczekiwanej cenie może być procesem długotrwałym i zależnym od sytuacji rynkowej, poziomu stóp kapitalizacji, dostępności finansowania dla potencjalnych nabywców oraz popytu inwestorów na aktywa nieruchomościowe.

Opóźnienie w sprzedaży aktywa lub brak możliwości refinansowania na oczekiwanych warunkach może wpływać na płynność Grupy oraz harmonogram wycofywania środków z projektów. Spółka ogranicza to ryzyko poprzez aktywne analizowanie dostępnych wariantów transakcyjnych, w tym sprzedaży aktywów, refinansowania zadłużenia lub pozyskania inwestorów.

e) Ryzyko pozyskania inwestorów i finansowania dla kluczowych projektów

Realizacja największych projektów Grupy, w szczególności projektu Roma Tower, wymaga zapewnienia odpowiedniego finansowania oraz pozyskania inwestorów lub partnerów finansowych na kolejnych etapach przedsięwzięcia. Ryzyko to obejmuje możliwość opóźnienia w pozyskaniu finansowania, pogorszenia warunków inwestycyjnych, zmian oczekiwań potencjalnych inwestorów lub uzależnienia decyzji finansujących od postępów w zakresie decyzji administracyjnych, komercjalizacji, sprzedaży lub innych warunków realizacji projektu.

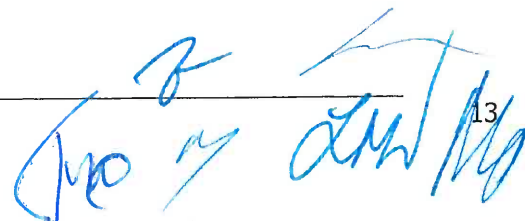
Spółka ogranicza to ryzyko poprzez prowadzenie rozmów z potencjalnymi inwestorami, analizę alternatywnych struktur finansowania, monitorowanie harmonogramu projektu oraz podejmowanie działań służących zwiększeniu wiarygodności i przygotowania inwestycji do kolejnych etapów realizacji.

f) Ryzyko administracyjne, formalnoprawne i planistyczne projektów deweloperskich

Działalność deweloperska jest uzależniona od uzyskania szeregu decyzji, zgód, pozwoleń i uzgodnień administracyjnych. Opóźnienia w ich uzyskaniu, zaskarżenia decyzji, zmiany stanowiska organów administracji lub zmiany w aktach planistycznych mogą wpływać na harmonogram, koszty i możliwość realizacji projektów. Ryzyko to jest szczególnie istotne w przypadku projektów o wysokim stopniu złożoności, realizowanych w lokalizacjach o szczególnym znaczeniu urbanistycznym, historycznym lub środowiskowym.

Do tej kategorii należą w szczególności ryzyka związane z projektem Roma Tower, w tym ryzyka dotyczące postępowań administracyjnych i formalnoprawnych, oraz ryzyka dotyczące projektu Rybaki Łańsk, związane między innymi z procedurami planistycznymi i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Spółka ogranicza powyższe ryzyka poprzez korzystanie z wyspecjalizowanych doradców, bieżącą współpracę z organami administracji, staranne przygotowywanie dokumentacji oraz stały nadzór nad przebiegiem postępowań.

g) Ryzyko społeczne i środowiskowe



Realizacja projektów deweloperskich, zwłaszcza w lokalizacjach centralnych, historycznych, zabytkowych lub przyrodniczo atrakcyjnych, może wiązać się z ryzykiem protestów społecznych, działań organizacji społecznych lub ekologicznych, a także z kwestionowaniem decyzji administracyjnych lub dokumentów planistycznych. Ryzyka te mogą prowadzić do wydłużenia postępowań, wzrostu kosztów, konieczności uzupełniania dokumentacji lub zmiany harmonogramu inwestycji.

Spółka ogranicza powyższe ryzyko poprzez dochowanie należytej staranności na etapie planowania i projektowania inwestycji, przygotowywanie wymaganej dokumentacji środowiskowej i formalnej, prowadzenie dialogu z uczestnikami postępowań oraz podejmowanie działań informacyjnych dotyczących realizowanych projektów.

h) Ryzyko wykonawcze, kosztowe i harmonogramowe

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z ryzykiem opóźnień, wzrostu kosztów robót budowlanych, niedostępności wykonawców, wzrostu cen materiałów, wzrostu kosztów pracy, zmian technologicznych, niekorzystnych warunków atmosferycznych, nieprzewidzianych warunków gruntowych lub innych zdarzeń wpływających na harmonogram i budżet inwestycji. Ryzyko to dotyczy zarówno projektów będących w fazie realizacyjnej, jak i projektów przygotowywanych do rozpoczęcia robót.

Spółka oraz spółki z Grupy Kapitałowej ograniczają to ryzyko poprzez współpracę ze sprawdzonymi wykonawcami, stosowanie odpowiednich postanowień kontraktowych, bieżący nadzór inwestorski, monitorowanie harmonogramów oraz analizę kosztów realizacji projektów.

i) Ryzyko prawne dotyczące nieruchomości oraz ryzyko wyceny

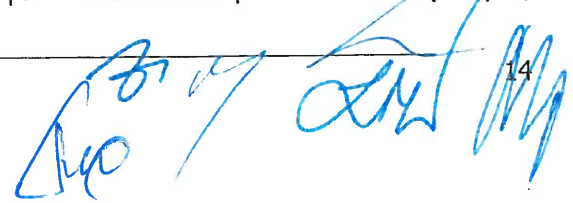
Projekty deweloperskie mogą być narażone na ryzyka związane ze stanem prawnym nieruchomości, w tym wadami tytułu prawnego, roszczeniami osób trzecich, ograniczeniami wynikającymi z planowania przestrzennego, ochrony zabytków, ochrony środowiska lub innymi obciążeniami prawnymi. Ujawnienie takich okoliczności może prowadzić do opóźnienia realizacji projektu, wzrostu kosztów lub obniżenia wartości aktywa.

Dodatkowo nieruchomości wymagają bieżącej wyceny, zarówno na potrzeby podejmowania decyzji inwestycyjnych, jak i sprawozdawczości finansowej, refinansowania lub sprzedaży aktywów. Błąd wyceny albo istotna zmiana warunków rynkowych może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową projektów. Spółka ogranicza te ryzyka poprzez badanie stanu prawnego nieruchomości, korzystanie z doradców prawnych i technicznych oraz analizę wycen przygotowywanych przez wyspecjalizowane podmioty.

j) Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi oraz działalności w strukturze holdingowej

Spółka prowadzi działalność w strukturze holdingowej, obejmującej podmioty zależne, współkontrolowane, stowarzyszone lub celowe. Taka struktura działalności wiąże się z koniecznością właściwego zarządzania interesami poszczególnych podmiotów, przepływami finansowymi, pożyczkami, poręczeniami, świadczeniem usług oraz innymi transakcjami wewnątrgrupowymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą podlegać ocenie z punktu widzenia ich rynkowego charakteru, zgodności z przepisami prawa oraz interesem Spółki i jej akcjonariuszy. Spółka ogranicza to ryzyko poprzez stosowanie procedur wewnętrznych,



okresową ocenę transakcji z podmiotami powiązanymi przez Komitet Audytu i Radę Nadzorczą oraz analizę zgodności tych transakcji z obowiązującymi regulacjami.

k) Ryzyko podatkowe, prawne i regulacyjne

Zmienność przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, regulacji dotyczących rynku nieruchomości, planowania przestrzennego, obowiązków informacyjnych, sprawozdawczości oraz ochrony środowiska, może wpływać na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej. Ryzyko to obejmuje zarówno zmiany przepisów, jak i zmiany praktyki interpretacyjnej organów administracji, organów podatkowych lub sądów.

Niekorzystne zmiany regulacyjne mogą skutkować wzrostem kosztów działalności, koniecznością dostosowania procedur, zmianą harmonogramów projektów lub obniżeniem rentowności przedsięwzięć. Spółka ogranicza to ryzyko poprzez bieżące monitorowanie zmian legislacyjnych, korzystanie z doradztwa prawnego i podatkowego oraz dostosowywanie dokumentacji i procedur do obowiązujących wymogów.

l) Ryzyko makroekonomiczne i geopolityczne

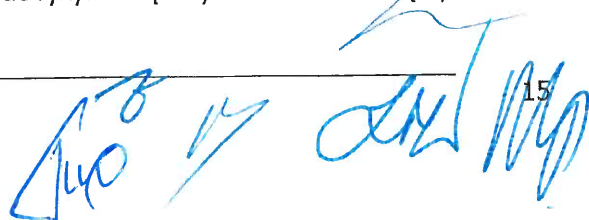
Na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej wpływają czynniki makroekonomiczne, w tym poziom stóp procentowych, inflacja, dostępność finansowania, koniunktura na rynku nieruchomości, popyt inwestorów oraz sytuacja na rynku materiałów i usług budowlanych. Dodatkowym czynnikiem pozostają ryzyka geopolityczne, w tym skutki konfliktów zbrojnych w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie, które mogą pośrednio wpływać na ceny surowców, koszty budowy, koszty finansowania oraz nastroje inwestorów.

Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach objętych konfliktami zbrojnymi i nie jest bezpośrednio narażona na skutki tych konfliktów, jednak nie można wykluczyć ich pośredniego wpływu na otoczenie gospodarcze, w którym funkcjonuje Spółka i jej Grupa Kapitałowa.

Audyt zewnętrzny oraz system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzanych sprawozdań finansowych w Spółce w roku obrotowym 2025 były realizowane zgodnie z obowiązującymi w Spółce procedurami sporządzania, weryfikacji i zatwierdzania raportów oraz sprawozdań finansowych. Komitet Audytu Rady Nadzorczej współpracował z firmą audytorską, Zarządem Spółki oraz Biurem Kontroli Wewnętrznej, omawiając zarówno rozpoczęcie i zakończenie badania sprawozdania finansowego za rok 2024, jak również przegląd półrocznych sprawozdań finansowych w 2025 roku.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonowanie Biura Kontroli Wewnętrznej oraz rolę tej komórki w procesie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. W ocenie Rady Nadzorczej powołanie BKW było zasadne z punktu widzenia potrzeby zinstytucjonalizowania kontroli wewnętrznej, wzmocnienia raportowania wewnętrznego oraz bieżącego monitorowania kluczowych obszarów działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Rada Nadzorcza nie ujawniła istotnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. W ocenie Rady Nadzorczej system ten funkcjonuje prawidłowo i jest adekwatny do skali oraz charakteru działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Jednocześnie Rada Nadzorcza wskazuje, że system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem służy identyfikacji, monitorowaniu i ograniczaniu ryzyk, jednak, ze względu na charakter działalności deweloperskiej oraz zmienność otoczenia rynkowego, prawnego i finansowego, nie może całkowicie wyeliminować ryzyk związanych z działalnością Spółki.



15

3.5 Ocena realizacji przez zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380¹ oraz art. 382 par. 4 ksh obowiązki informacyjne zarządu wobec Rady Nadzorczej spółki akcyjnej;

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd obowiązków informacyjnych w stosunku do Rady. Zarząd w ocenie Rady Nadzorczej na bieżąco informuje Radę i udziela wyjaśnień w zakresie:

- uchwał zarządu i ich przedmiocie;
- sytuacji spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach związanych z prowadzeniem spraw spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym;
- postępów w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności spółki,
- transakcji oraz innych zdarzeniach lub okoliczności, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową spółki, w tym na jej rentowność lub płynność;
- zmian uprzednio udzielonych Radzie Nadzorczej informacji, jeżeli zmiany te istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację spółki.

Rada Nadzorcza nie żądała dotąd informacji i dokumentów czy wyjaśnień w trybie określonym Art. 382 par. 4 Ksh, w związku z tym nie zlecała badań, o których mowa w Art. 380¹ KSH. Rada Nadzorcza ocenia informacje, dokumenty oraz dane przekazywane w ramach bieżącej współpracy ze Spółką, jako wystarczające do właściwej oceny sytuacji spółki.

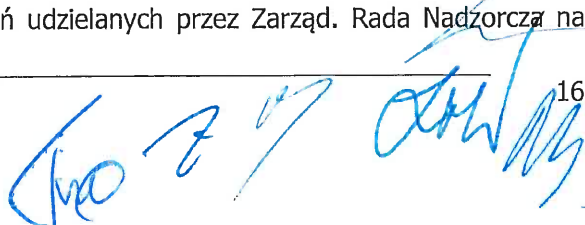
3.6 Ocena pracy Rady Nadzorczej

Uwzględniając działania opisane w pkt 3.1 powyżej, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sposób wykonywania obowiązków przez jej członków w roku obrotowym 2025. W całym okresie sprawozdawczym członkowie Rady działali niezależnie od Zarządu, zachowując samodzielność ocen oraz niezależność stanowisk w sprawach dotyczących działalności Spółki. Współpraca w ramach Rady miała charakter merytoryczny i uzupełniający, a jej członkowie poświęcali odpowiedni czas i zasoby niezbędne do prawidłowego wykonywania powierzonych im funkcji.

Rada Nadzorcza realizowała swój podstawowy obowiązek stałego nadzoru nad działalnością Spółki oraz działaniami Zarządu, w szczególności poprzez regularne kontakty z Zarządem, w tym posiedzenia i spotkania poświęcone bieżącej sytuacji Spółki. Przedmiotem prac Rady były w szczególności: postępy w realizacji strategii, sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej, źródła finansowania projektów inwestycyjnych, bieżąca i długoterminowa płynność finansowa oraz stan realizacji kluczowych przedsięwzięć deweloperskich.

W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające wiedzę i doświadczenie w obszarach rachunkowości, finansów, zarządzania oraz rynku nieruchomości, jak również osoby legitymujące się istotnym doświadczeniem w sektorze działalności Spółki. Zapewnia to odpowiedni poziom merytoryczny sprawowanego nadzoru oraz możliwość wszechstronnej oceny zagadnień przedstawianych Radzie przez Zarząd.

Istotnym elementem pracy Rady było analizowanie publikowanych przez Spółkę raportów bieżących i okresowych, które były przedmiotem omówień na posiedzeniach Rady oraz — w razie potrzeby — szczegółowych wyjaśnień udzielanych przez Zarząd. Rada Nadzorcza na

 16

bieżąco korzystała również z przysługującego jej prawa do żądania informacji, dokumentów i wyjaśnień od Zarządu. Członkowie Rady analizowali także kluczowe dokumenty korporacyjne i finansowe, w tym sprawozdania roczne i śródroczne. W roku obrotowym 2025 Rada Nadzorcza nie skorzystała z uprawnienia do przeprowadzenia rewizji stanu majątku Spółki.

Znaczącym wsparciem dla realizacji zadań nadzorczych było Biuro Kontroli Wewnętrznej. Rada Nadzorcza od początku popierała utworzenie tej komórki, aktywnie uczestnicząc w określaniu jej zadań oraz pozycji w strukturze organizacyjnej Spółki. W ocenie Rady Nadzorczej współpraca z Biurem Kontroli Wewnętrznej wspierała skuteczność sprawowanego nadzoru, w szczególności w zakresie kontroli wewnętrznej, raportowania oraz identyfikacji i monitorowania ryzyk.

Rada Nadzorcza podkreśla wysoką frekwencję swoich członków w pracach organu. Ewentualne nieobecności lub brak udziału w głosowaniach miały charakter incydentalny i były każdorazowo uzasadnione.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli także w obradach Walnego Zgromadzenia, deklarując gotowość do udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy dotyczące działalności Rady oraz sposobu wykonywania przez jej członków obowiązków nadzorczych.

Podsumowując, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia realizację swoich obowiązków w roku obrotowym 2025. Rada była odpowiednio przygotowana do wykonywania powierzonych jej kompetencji i realizowała je w sposób zapewniający właściwy nadzór nad działalnością Spółki. Jako organ kolegialny Rada Nadzorcza dysponuje pełnym zakresem kompetencji niezbędnych do wykonywania obowiązków wynikających z Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej BBI Development S.A., a współdziałanie jej członków należy ocenić jako harmonijne i efektywne.

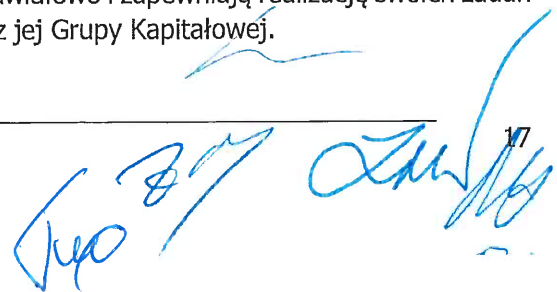
4 Zwięzła ocena sytuacji Spółki

Poniżej przedstawiono zwięzłą ocenę sytuacji BBI Development S.A. dokonaną przez Radę Nadzorczą, obejmującą w szczególności:

- a) ocenę systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zgodności działalności z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi oraz funkcji audytu wewnętrznego;
- b) ocenę realizacji obowiązków informacyjnych w zakresie stosowania przepisów Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz regulacji dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych;
- c) ocenę sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego.

Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po dokonaniu analizy raportów okresowych publikowanych przez Spółkę, w tym raportów śródrocznych oraz raportu rocznego za rok obrotowy 2024, a także po uzyskaniu stosownych informacji i wyjaśnień od Zarządu, ocenia sytuację Spółki pozytywnie.

W obszarze systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zgodności działalności z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi oraz funkcji audytu wewnętrznego Rada Nadzorcza uznała, że systemy te funkcjonują prawidłowo i zapewniają realizację swoich zadań w kluczowych obszarach działalności Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.



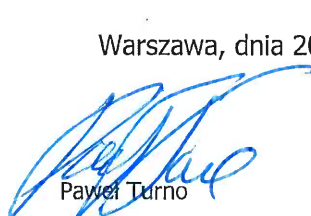
W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Zgodnie z aktualnym stanem stosowania tych zasad Spółka nie stosowała następujących zasad: 1.2., 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.7., 2.11.6., 4.1., 4.3. oraz 6.3.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Spółka przekazywała informacje dotyczące stanu stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sposób realizacji przez Spółkę obowiązków informacyjnych w tym zakresie, a także obowiązków wynikających z regulacji dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

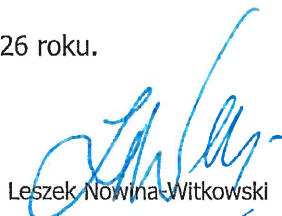
Spółka nie prowadziła znaczącej działalności sponsoringowej ani istotnej działalności charytatywnej lub innej działalności o podobnym charakterze, a także nie posiadała odrębnej polityki w tym zakresie. Rada Nadzorcza nie zgłasza zastrzeżeń do sposobu prezentowania przez Spółkę informacji dotyczących tego obszaru.

Rada Nadzorcza nie stwierdziła okoliczności wskazujących na zagrożenia dla prawidłowego funkcjonowania Spółki w obszarach objętych niniejszą oceną. W ocenie Rady Nadzorczej sytuacja Spółki pozostaje stabilna, z uwzględnieniem ryzyk właściwych dla prowadzonej działalności deweloperskiej, w szczególności ryzyk związanych z finansowaniem, płynnością, harmonogramem realizacji projektów oraz otoczeniem administracyjnym i rynkowym.

Warszawa, dnia 20 maja 2026 roku.



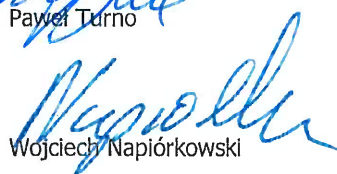
Paweł Turno



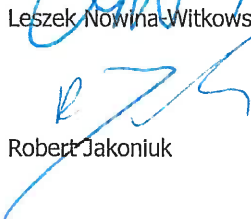
Leszek Nowina-Witkowski



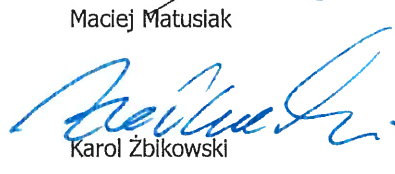
Maciej Matusiak



Wojciech Napiórkowski



Robert Jakoniuk



Karol Żbikowski

OGŁOSZENIE O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA

I DATA, GODZINA I MIEJSCE ZGROMADZENIA

Na podstawie art. 399 § 1 oraz art. 402¹ – 402² Kodeksu spółek handlowych („KSH”), a także mając na uwadze § 20 ust. 1 punkty 1) oraz 2) Rozporządzenia Ministra Finansów z 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 BBI DEVELOPMENT S.A. (dalej także: „**Emitent**”; „**Spółka**”) zwołuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się:

23 czerwca 2026 roku, o godz. 11:00,

w Warszawie, w siedzibie Emitenta,

przy ul. Puławskiej 2, w budynku A, piętro II, 02-566 Warszawa

II SZCZEGÓŁOWY PORZĄDEK OBRAD.

Porządek obrad zgromadzenia obejmuje:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia,
2. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,
3. Sporządzenie listy obecności,
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał,
5. Przyjęcie porządku obrad,
6. **Przedstawienie i rozpatrzenie:** sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025; jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025; skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025; wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025, jak również sprawozdania rady nadzorczej Spółki za rok 2025, obejmującego: a) sprawozdanie rady nadzorczej z oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025 oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, a także z oceny wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki za rok obrotowy 2025 (zasady przeznaczenia zysku); b) sprawozdania, oceny i informacje wymagane przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (zasada 2.11), **a w następstwie podjęcie uchwał w przedmiocie:**
 - a) zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025;
 - b) zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025;
 - c) zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025;

- d) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025;
 - e) przeznaczenia zysku Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025;
7. **Przedstawienie** sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025, a także rekomendacji Rady Nadzorczej, co do udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium za rok obrotowy 2025, **a w następstwie podjęcie uchwał w przedmiocie:**
- a) udzielenia członkom zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2025;
 - b) udzielenia członkom rady nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2025;
 - c) zaopiniowania Sprawozdania o Wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2025, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
8. Udzielenie przez Zarząd informacji o stanie realizacji programu skupu akcji własnych Spółki (stosownie do wymogu art. 363 Kodeksu spółek handlowych);
9. Podjęcie uchwały w przedmiocie ustalenia liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji oraz podjęcie uchwał w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji;
10. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

III UPRAWNIENI DO UCZESTNICTWA W WALNYM ZGROMADZENIU

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko podmioty będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia, tj. **w dniu 7 czerwca 2026 roku** (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, dalej: „**Dzień Rejestracji**”).

Zastawnicy i użytkownicy akcji Spółki, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w Dniu Rejestracji.

Uprawniony z akcji Spółki, w celu uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, winien ponadto zażądać od podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych, na którym akcje te są zapisane, wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Żądanie to może być zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu zwołania Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po Dniu Rejestracji (tj. nie później niż **8 czerwca 2026 roku**). Wymóg ten stosuje się także do zastawnika lub użytkownika akcji, którym przysługuje prawo głosu.

Spółka sporządzi listę uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu na podstawie wykazu sporządzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. sporządza w/w wykaz na podstawie wykazów przekazywanych przez uprawnione podmioty, które z kolei sporządzane są na podstawie wystawionych imiennych zaświadczeń o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

IV DOKUMENTY ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE WALNEGO ZGROMADZENIA

Stosownie do art. 402² pkt. 5 i 6 Kodeksu spółek handlowych Zarząd Emitenta informuje, że osoby uprawnione do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu mogą zapoznać się z następującymi dokumentami, które (najpóźniej w dacie publikacji niniejszego ogłoszenia) zostaną udostępnione przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta o adresie: www.bbidevelopment.pl:

1. regulaminem Walnych Zgromadzeń Emitenta (dalej: „RWZ”);
2. sprawozdaniem zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025 (stanowiący element raportu rocznego skonsolidowanego);
3. jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok obrotowy 2025 (stanowiącym element raportu rocznego jednostkowego);
4. skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025 (stanowiący element raportu rocznego skonsolidowanego);
5. wnioskiem zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku wykazanego za rok obrotowy 2025;
6. sprawozdaniami niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych określonych w punktach 3 i 4 powyżej (sprawozdania te są zawarte w raportach rocznych: jednostkowym i skonsolidowanym);
7. niniejszym ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia;
8. projektami uchwał przygotowanymi na Walne Zgromadzenie;
9. informacją o ogólnej liczbie akcji oraz głosów w Emitencji;
10. formularzem do wykonywania prawa głosu przez pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu;
11. sprawozdaniem Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025, obejmującym: a) sprawozdanie rady nadzorczej z oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025 oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, a także z oceny wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki za rok obrotowy 2025 (propozycja przeznaczenia zysku); b) sprawozdania, oceny i informacje wymagane przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (zasada 2.11),
12. sprawozdaniem o wynagrodzeniach sporządzonym przez radę nadzorczą Spółki za rok 2025, stosownie do art. 90g ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,
13. raportem niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi w zakresie oceny sprawozdania, o którym mowa powyżej, w punkcie 12.

Na stronie www.bbidevelopment.pl (w zakładkach: Relacje Inwestorskie/Walne Zgromadzenia) Emitent udostępni także (w dacie publikacji niniejszego ogłoszenia) informacje dotyczące Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w tym również informacje i dokumenty, o których mowa w art. 402³ Kodeksu spółek handlowych.

V OPIS PROCEDUR UCZESTNICTWA I WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

V.1. Informacje ogólne

Jeżeli którakolwiek z poniższych procedur przewiduje składanie Spółce czy też zarządowi Spółki jakichkolwiek zawiadomień, zgłoszeń, żądań czy oświadczeń drogą elektroniczną należy mieć na uwadze, że:

- 1) oświadczenia te winny być przesyłane na następujący adres poczty elektronicznej: wz@bbidevelopment.pl,
- 2) oświadczenia te winny zostać złożone w terminie przewidzianym procedurą, zaś za moment złożenia oświadczenia uznaje się chwilę, gdy oświadczenie to wprowadzono do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, że osoba działająca w imieniu Spółki

mogła się z nimi zapoznać z uwzględnieniem godzin pracy biura Zarządu, tj. w dni powszednie od godz. 10:00 do godz. 16:00.

- 3) Spółka nie ponosi odpowiedzialności za skutki spowodowane brakiem możliwości skorzystania ze środków elektronicznego porozumiewania się ze Spółką lub za niedotarcie do Spółki korespondencji wysłanej w formie elektronicznej, jeżeli powyższe nastąpiło z przyczyn niezależnych od Spółki.

V.2. Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia

Zgodnie z art. 401 § 1 KSH oraz stosownie do § 9 RWZ akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego zgromadzenia. Żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem zgromadzenia.

Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób niebudzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (np. zaświadczenie albo świadectwo depozytowe). Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie.

Żądanie, jego forma oraz sposób złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, RWZ oraz wymogom wskazanym w niniejszym ogłoszeniu.

Żądania w formie pisemnej powinny być kierowane na adres biura Zarządu Spółki, tj. ul. Puławska 2, Budynek A, piętro II, 02-566 Warszawa. Zarząd zwraca uwagę, że w/w termin na zgłoszenie żądania jest zachowany, jeśli w tym terminie żądanie zostanie zgłoszone Zarządowi. Nie jest zatem wystarczające nadanie w tym terminie żądania. Żądanie może być przesłane również drogą elektroniczną, na adres wz@bbidevelopment.pl.

Jeśli żądanie odpowiada wyżej wskazanym wymogom Zarząd ogłasza zmiany w porządku obrad wprowadzone zgodnie z tym żądaniem. Zmiany są ogłaszane nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Jeśli żądanie nie odpowiada wyżej wskazanym wymogom, Spółka, w ciągu 3 dni roboczych od otrzymania żądania, informuje o tym zgłaszających żądanie wskazując na braki, które uniemożliwiają uwzględnienie żądania. Uzupełnione żądanie może być złożone ponownie, jeśli zachowany zostanie wskazany powyżej termin na jego złożenie.

V.3. Prawo do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zgłoszenie winno zostać złożone Spółce najpóźniej w dniu poprzedzającym termin walnego zgromadzenia.

Do zgłoszenia projektów uchwał winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób niebudzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia zgłoszenia składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (np. zaświadczenie albo świadectwo depozytowe). Zgłoszenie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi projekty uchwał.

Zgłoszenie przesyłane w formie pisemnej powinno być kierowane na adres biura Zarządu Spółki, tj. ul. Puławska 2, Budynek A; piętro II, 02-566 Warszawa. Zarząd zwraca uwagę, że w/w termin na przekazanie zgłoszenia jest zachowany, jeśli w tym terminie zgłoszenie zostanie przekazane Zarządowi. Nie jest zatem wystarczające nadanie w tym terminie zgłoszenia. Zgłoszenie może być przesłane również drogą elektroniczną, na adres wz@bbidevelopment.pl

Zgłoszenie, załączone dokumenty oraz sposób ich złożenia w Spółce, a także forma zgłaszanych projektów uchwał winny odpowiadać przepisom prawa, RWZ oraz wymogom wskazanym w niniejszym ogłoszeniu.

Jeżeli zgłoszenie projektów uchwał zostało dokonane zgodnie z wyżej określonymi wymogami, projekty te są niezwłocznie ogłaszane na stronie internetowej Spółki.

Jeśli zgłoszenie projektów uchwał nie odpowiada wyżej wskazanym wymogom, Spółka, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania zgłoszenia (nie później jednak niż w dniu poprzedzającym dzień walnego zgromadzenia), informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki, które uniemożliwiają ogłoszenie projektów uchwał.

V.4. Prawo akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad podczas walnego zgromadzenia.

Każdy uprawniony do uczestnictwa może podczas obrad walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. O zamiarze zgłoszenia takich projektów uczestnik powinien uprzedzić przewodniczącego walnego zgromadzenia, przekazując mu treść projektu na piśmie, najpóźniej po podjęciu przez walne zgromadzenie uchwały o przyjęciu porządku obrad.

V.5. Sposób wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika oraz zawiadamiania Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o ustanowieniu pełnomocnika, a także wykorzystanie formularzy podczas głosowania przez pełnomocnika.

Zgodnie z art. 412-412² Kodeksu spółek handlowych akcjonariusz może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnikiem akcjonariusza spółki publicznej może być w szczególności pośrednik, o którym mowa w art. 68i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Może on także udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej, posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Akcjonariusz posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z

rachunków. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na walnym zgromadzeniu i liczby pełnomocników.

Szczególnym przypadkiem jest sytuacja, w której pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu jest członek zarządu, członek rady nadzorczej, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki zależnej od Spółki. Wówczas znajdują zastosowanie poniższe zasady:

- a) pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym walnym zgromadzeniu,
- b) pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów,
- c) udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone,
- d) pełnomocnik głośuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza.

Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Jeśli pełnomocnictwo zostaje udzielone w formie elektronicznej, to mocodawca powinien zawiadomić o tym Spółkę. Zawiadomienie powinno zostać złożone Spółce w terminie umożliwiającym jej dokonanie identyfikacji mocodawcy i jego pełnomocnika, nie później jednak niż w dniu poprzedzającym dzień, na który zostało zwołane walne zgromadzenie. Zawiadomienie w formie pisemnej winno być przesłane na adres biura Zarządu Spółki (ul. Puławska 2, Budynek A, piętro II; 02-566 Warszawa). Zarząd zwraca uwagę, że w/w termin na złożenie Spółce zawiadomienia jest zachowany, jeśli w tym terminie zawiadomienie zostanie przekazane Zarządowi. Nie jest zatem wystarczające nadanie w tym terminie zawiadomienia. Zawiadomienie w postaci elektronicznej jest przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wz@bbidevelopment.pl

Zawiadomienie powinno zawierać:

1. imię i nazwisko albo nazwę (firmę) mocodawcy oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do udzielenia pełnomocnictwa w jego imieniu,
2. rodzaj oraz numer identyfikacyjny dokumentu tożsamości, a także numer PESEL mocodawcy (w przypadku osób fizycznych) albo numer KRS (w przypadku podmiotów wpisanych do rejestru przedsiębiorców),
3. imię i nazwisko pełnomocnika,
4. miejsce zamieszkania (siedzibę) mocodawcy oraz pełnomocnika,
5. numer telefonu lub adres poczty elektronicznej, które umożliwiają stały kontakt z mocodawcą,
6. datę udzielenia pełnomocnictwa,
7. wskazanie Walnego Zgromadzenia, w związku z którym pełnomocnictwo jest udzielane,
8. zakres pełnomocnictwa, w tym w szczególności wszelkie ograniczenia pełnomocnictwa oraz wskazanie, czy pełnomocnik może ustanawiać także dalszych pełnomocników,
9. wskazanie, czy pełnomocnictwo jest odwołalne.

Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z powyższymi wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia.

Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada powyższym wymogom Spółka niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia.

Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wyżej wskazanych wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na walnym zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Każdy z uczestników, w tym także pełnomocnik, bezpośrednio po przybyciu na walne zgromadzenie, ma obowiązek wpisania się na listę obecności. Uczestnik przed wpisaniem na listę obecności ma obowiązek przedłożyć dokument, który w sposób niebudzący wątpliwości potwierdza jego tożsamość. Przedstawiciele (pełnomocnicy) przed wpisem na listę obecności mają ponadto obowiązek przedłożyć do protokołu dokumenty, z których w sposób niebudzący wątpliwości wynikać będzie ich zgodne z prawem umocowanie do reprezentacji mocodawcy na walnym zgromadzeniu. Ponadto pełnomocnik, któremu udzielono pełnomocnictwa w postaci elektronicznej, przed wpisem na listę obecności ma obowiązek przedłożyć do protokołu to pełnomocnictwo w postaci wydruku lub przesłać je do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: wz@bbidevelopment.pl

Spółka udostępniła na swojej stronie internetowej (www.bbidevelopment.pl, zakładki: „Relacje Inwestorskie”/„Walne Zgromadzenia”) formularze, które mogą być wykorzystywane przez akcjonariuszy do głosowania przez pełnomocnika. Akcjonariusze nie mają jednak obowiązku korzystania z tych formularzy.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio także do dalszych pełnomocnictw oraz do odwołania pełnomocnictwa.

Stosownie do art. 412 § 7 KSH przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

V.6. Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (w tym możliwość wypowiedzania się przy wykorzystaniu takich środków).

Stosownie do art. 406⁵ § 1 KSH Zarząd Emitenta – jako zwołujący Walne Zgromadzenie - postanowił, iż **nie będzie możliwe wzięcie udziału** w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a tym samym nie będzie możliwe m.in.: wypowiedzanie się w trakcie Walnego Zgromadzenia oraz wykonywanie prawa głosu przy wykorzystaniu tychże środków.

V.7. Nie istnieje możliwość wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną lub przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej.

V.8. Prawo akcjonariusza do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad walnego zgromadzenia.

Każdy akcjonariusz uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu ma prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 428 Kodeksu spółek handlowych podczas obrad walnego zgromadzenia Zarząd Emitenta jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd ma jednak obowiązek odmówić udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Emitentowi, spółce z nim powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej od Emitenta, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub

organizacyjnych przedsiębiorstwa. Każdy członek Zarządu może także odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej Emitenta w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Niezależnie od powyższego akcjonariusz ma także prawo do zgłoszenia Emitentowi wniosku o udzielenie informacji dotyczących Emitenta poza Walnym Zgromadzeniem, na zasadach określonych w art. 428 § 6 i 7 KSH.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Działając na podstawie art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 29.1. statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development Spółka Akcyjna postanawia wybrać na Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Pana/Panią _____.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku walnego zgromadzenia o charakterze organizacyjnym (porządkowym). Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie przyjęcia porządku obrad

Działając na podstawie § 9 ust. 6 regulaminu walnych zgromadzeń Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development S.A. postanawia przyjąć porządek obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia obejmujący:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia,
2. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,
3. Sporządzenie listy obecności,
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał,
5. Przyjęcie porządku obrad,
6. **Przedstawienie i rozpatrzenie:** sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025; jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025; skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025; wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025, jak również sprawozdania rady nadzorczej Spółki za rok 2025, obejmującego: a) sprawozdanie rady nadzorczej z oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025 oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, a także z oceny wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki za rok obrotowy 2025 (zasady przeznaczenia zysku); b) sprawozdania, oceny i informacje wymagane przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (zasada 2.11), **a w następstwie podjęcie uchwał w przedmiocie:**
 - a) zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025;
 - b) zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025;
 - c) zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025;
 - d) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025;
 - e) przeznaczenia zysku Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025;
7. **Przedstawienie** sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2025, a także rekomendacji Rady Nadzorczej, co do udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium za rok obrotowy 2025, **a w następstwie podjęcie uchwał w przedmiocie:**

- a) udzielenia członkom zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2025;
 - b) udzielenia członkom rady nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2025;
 - c) zaopiniowania Sprawozdania o Wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2025, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 8. Udzielenie przez Zarząd informacji o stanie realizacji programu skupu akcji własnych Spółki (stosownie do wymogu art. 363 Kodeksu spółek handlowych);
 - 9. Podjęcie uchwał w przedmiocie ustalenia liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji oraz podjęcie uchwał w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji;
 - 10. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku walnego zgromadzenia o charakterze organizacyjnym (porządkowym). Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI
Development S.A. w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt 1, art. 395 § 2 pkt 1 oraz art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych, a także na podstawie art. 27.1. lit. a) statutu Spółki, po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki
za rok obrotowy 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt 1 i art. 395 § 2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt

a) statutu Spółki, po rozpatrzeniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdza jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025, na które składają się m.in.:

- 1) Informacje ogólne;
- 2) rachunek zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., który wykazuje zysk netto w wysokości 720 tys. zł;
- 3) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., które wykazuje dodatnią sumę dochodów całkowitych w kwocie 720 tys. zł;
- 4) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 161.976 tys. zł;
- 5) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., wykazujące zwiększenie stanu kapitałów własnych o kwotę 565 tys. zł;
- 6) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., które wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 11.653 tys. zł;
- 7) informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego;
- 8) dodatkowe noty i objaśnienia.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku

w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1 pkt a) statutu Spółki, po rozpatrzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy 2025, na które składają się:

- 1) informacja ogólna;
- 2) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony do 31 grudnia 2025 r., który wykazuje stratę netto: - (minus) 8.452 tys. zł;
- 3) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku, wykazującego ujemną sumę dochodów całkowitych w kwocie: - (minus) 8.452 zł;
- 4) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 r., które wykazuje po stronie pasywów i aktywów kwotę 245.707 tys. zł;
- 5) sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitałów własnych o kwotę 8.607 tys. zł;
- 6) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 14.660 tys. zł;
- 7) informacja dodatkowa;
- 8) dodatkowe noty i objaśnienia.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku

w sprawie przyjęcia sprawozdania rady nadzorczej za rok 2025 obejmującego: a) sprawozdanie rady nadzorczej z oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025 oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, a także z oceny wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki za rok obrotowy 2025 (propozycja przeznaczenia zysku); b) sprawozdania, oceny i informacje wymagane przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (zasada 2.11)

Działając na podstawie art. 382 § 3 oraz art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych oraz na podstawie art. 21.2. lit. c) i d) statutu Spółki, a także w wykonaniu zasady 2.11 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej za rok 2025, obejmującym:

- a) sprawozdanie rady nadzorczej z oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025 oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, a także z oceny wniosku zarządu w przedmiocie przeznaczenia zysku Spółki za rok obrotowy 2025 (propozycja przeznaczenia zysku);
- b) sprawozdania, oceny i informacje wymagane przez Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (zasada 2.11)

postanawia przyjąć sprawozdanie rady nadzorczej za rok 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie przeznaczenia zysku Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025

Działając na podstawie art. 395 § 2 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt b) statutu Spółki, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu w przedmiocie podziału zysku netto Spółki wykazanego za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdaniem Rady Nadzorczej, o którym mowa w uchwale Nr ____/2026, zaprotokołowanej powyżej, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia przeznaczyć w/w zysk w kwocie 719.651,89 złotych w całości na kapitał zapasowy Spółki (pozycja bilansu: „pozostały kapitał zapasowy”).

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Piotrowi Litwińskiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka zarządu w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Piotrowi Litwińskiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka zarządu Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Michałowi Skotnickiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków prezesa zarządu w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Michałowi Skotnickiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków prezesa zarządu Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Rafałowi Szczepańskiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka zarządu w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Rafałowi Szczepańskiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków wiceprezesa zarządu Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Krzysztofowi Tyszkiewiczowi absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka zarządu w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Krzysztofowi Tyszkiewiczowi** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka zarządu Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Wojciechowi Napiórkowskiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Wojciechowi Napiórkowskiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Pawłowi Turno absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Pawłowi Turno** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Maciejowi Matusiakowi absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Maciejowi Matusiakowi** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Karolowi Żbikowskiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Karolowi Żbikowskiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Leszkowi Nowina-Witkowskiemu absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Leszkowi Nowina-Witkowskiemu** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie udzielenia Panu Robertowi Jakoniukowi absolutorium
z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej w roku obrotowym 2025

Działając na podstawie art. 393 pkt. 1, art. 395 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27.1. pkt c) statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udziela **Panu Robertowi Jakoniukowi** absolutorium z wykonania przez niego obowiązków członka rady nadzorczej Spółki w okresie pełnienia przez niego tej funkcji w roku obrotowym 2025.

Uzasadnienie: Uchwała jest standardową uchwałą podejmowaną w toku zwyczajnego walnego zgromadzenia. Nie wymaga odrębnego uzasadnienia sporządzanego stosownie do zasady 4.6. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku

w sprawie zaopiniowania sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2025, stosownie do wymogu art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

Działając na podstawie art. 90g ust. 6 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych Walne Zgromadzenie – po zapoznaniu się ze: **a)** sporządzonym przez Radę Nadzorczą „Sprawozdaniem o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej BBI Development S.A. za rok 2025”; **b)** oceną biegłego rewidenta wydaną w stosunku do przedmiotowego sprawozdania (stosownie do art. 90g ust. 10 powołanej ustawy) – postanawia pozytywnie ocenić przedłożone przez Radę Nadzorczą „Sprawozdanie o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej BBI Development S.A. za rok 2025”.

Uzasadnienie: Podjęcie uchwały stanowi wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, który wymaga, aby Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę opiniującą sprawozdanie Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach. Stosownie do tego obowiązku Zarząd Spółki zamieścił odpowiedni punkt w porządku obrad.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku

***w sprawie ustalenia liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej,
XI (jedenastej) kadencji***

Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development S.A. przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji, na podstawie § 14 ust. 1 lit. c) Regulaminu Walnych Zgromadzeń, ustala, że liczba mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji, w drodze wyborów przeprowadzonych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 23 czerwca 2026 roku, wynosić będzie 6 (sześć).

Uzasadnienie: W dniu 23 czerwca 2026 roku wygasną mandaty wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej. W związku z tym konieczne jest wyłonienie przedstawicieli akcjonariuszy do Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.

Uchwała Nr ____/2026
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
BBI Development Spółka Akcyjna
z dnia 23 czerwca 2026 roku
w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej XI (jedenastej) kadencji

1. Działając na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz Artykułu 16.1. i 16.2. Statutu Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development S.A. powołuje Pana / Panią [***] na członka Rady Nadzorczej nowej, XI (jedenastej) kadencji, która rozpocznie się w dniu 24 czerwca 2026 roku.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 24 czerwca 2026 roku.

[Na walnym zgromadzeniu może zostać podjętych więcej uchwał o analogicznym brzmieniu – w zależności od liczby mandatów, jakie obsadzone będą w drodze wyborów do Rady Nadzorczej XI (jedenastej) kadencji]

Uzasadnienie: W dniu 23 czerwca 2026 roku wygasną mandaty wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej. W związku z tym konieczne jest wyłonienie przedstawicieli akcjonariuszy do Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.