



# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za I półrocze 2022 roku**

**Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2022 roku.**

**Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 757).**

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

## **SPIS TREŚCI**

<b>1</b>	<b>Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Zdarzenia dotyczące Emitenta .....</b>	<b>7</b>
4.1.1	Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych .....	7
4.1.2	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.....	7
4.1.3	Skup akcji własnych .....	7
4.1.4	Powołanie Zarządu na XIII kadencję .....	8
4.1.5	Powołanie Rady Nadzorczej na X kadencję .....	8
<b>4.2</b>	<b>Zdarzenia dotyczące spółek celowych .....</b>	<b>9</b>
4.2.1	Projekt „Roma Tower” .....	9
<b>5</b>	<b>Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Potencjalny wpływ aktualnej sytuacji związanej z wojną w Ukrainie na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy.....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych .....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Stanowisko Zarządu co do prognoz.....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Istotni akcjonariusze .....</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta.....</b>	<b>20</b>
<b>18</b>	<b>Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe .....</b>	<b>21</b>

<b>19</b>	<b>Transakcje z podmiotami powiązanymi .....</b>	<b>21</b>
<b>20</b>	<b>Poreczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną.....</b>	<b>21</b>
<b>21</b>	<b>Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.....</b>	<b>21</b>
<b>22</b>	<b>Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2022 roku do dnia przekazania raportu półrocznego.....</b>	<b>21</b>
<b>23</b>	<b>Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....</b>	<b>22</b>

# 1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn.: Dz.U. 2018, poz. 757 ze zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

Wybrane dane finansowe za okres pierwszego półrocza 2022 roku zawarte w skróconym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- a) poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski tj. **4,6806 PLN/Euro**
- b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego tj. **4,6427 PLN/Euro**

## 2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego

### **Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)**

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2022 roku wynosiły 200.903 tys. zł (42.922 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Spółki wynosił 120.242 tys. zł (25.689 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie 2.392 tys. zł (515 tys. euro) i stratą netto w kwocie 5.436 tys. zł (1.171 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2022 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
Wynik na sprzedaży usług	1.949	420
Koszt odsetek od obligacji	(2.308)	(497)
Koszt odsetek od pożyczek od podmiotów niepowiązanych	(1.193)	(257)

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2022 roku wynosiły 3.259 tys. zł (696 tys. euro), co stanowiło 1,62% aktywów Grupy Kapitałowej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Grupy na dzień 30 czerwca 2022 oraz na dzień 31 grudnia 2021.

<b>Struktura aktywów Grupy na podane dni:</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>Udział w aktywach</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Udział w aktywach</b>
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,09%	182	0,09%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	107 983	53,75%	105 878	51,08%
Wartość firmy	23 975	11,93%	23 975	11,57%
Pozostałe aktywa trwałe	56 364	28,06%	10 715	5,17%
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>188 504</b>	<b>93,83%</b>	<b>140 750</b>	<b>67,91%</b>
Zapasy i zaliczki na zapasy	4 461	2,22%	3 559	1,72%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	0	0,00%	50 863	24,54%
Środki pieniężne	3 259	1,62%	7 609	3,67%
Pozostałe aktywa obrotowe	4 679	2,33%	4 489	2,17%
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>12 399</b>	<b>6,17%</b>	<b>66 520</b>	<b>32,09%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>200 903</b>	<b>100,00%</b>	<b>207 270</b>	<b>100,00%</b>

<b>Struktura pasywów Grupy na podane dni:</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>Udział w pasywach</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Udział w pasywach</b>
Kapitał podstawowy	50 946	25,36%	50 946	24,58%
Pozostałe kapitały	0	0,00%	0	0,00%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	69 295	34,49%	74 742	36,06%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	1	0,00%	1	0,00%
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>120 242</b>	<b>59,85%</b>	<b>125 689</b>	<b>60,64%</b>
Pożyczki, kredyty i zobowiązania z tyt. leasingu	1 905	0,95%	2 337	1,13%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	26 730	12,90%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	24	0,01%	26	0,01%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 452	1,72%	3 040	1,47%
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 381</b>	<b>2,68%</b>	<b>32 133</b>	<b>15,50%</b>
Pożyczki, kredyty i zobowiązania z tyt. leasingu	24 461	12,18%	27 212	13,13%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	42 148	20,98%	16 061	7,75%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym rezerwy	8 671	4,32%	6 175	2,98%
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>75 280</b>	<b>37,47%</b>	<b>49 448</b>	<b>23,86%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>200 903</b>	<b>100,00%</b>	<b>207 270</b>	<b>100,00%</b>

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 oraz na 31 grudnia 2021:

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-12-31</b>
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	<b>175%</b>	<b>174%</b>
Kapitały własne do sumy bilansowej	<b>60%</b>	<b>61%</b>
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	<b>34%</b>	<b>35%</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę i zagregowane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 oraz na dzień 31 grudnia 2021.

<b>Struktura aktywów Emitenta na podane dni:</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>Udział w aktywach</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Udział w aktywach</b>
Inwestycje w jednostkach powiązanych	127 178	68,55%	126 678	65,40%
Pozostałe aktywa trwałe	1 863	1,00%	2 045	1,06%
Pozostałe aktywa finansowe	51 363	27,69%	5 277	2,72%
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>180 404</b>	<b>97,24%</b>	<b>134 000</b>	<b>69,18%</b>
Należności handlowe i pozostałe	2 224	1,20%	2 498	1,29%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	0	0,00%	50 714	26,18%
Środki pieniężne	2 118	1,14%	5 808	3,00%
Pozostałe aktywa obrotowe	775	0,42%	675	0,35%
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>5 117</b>	<b>2,76%</b>	<b>59 695</b>	<b>30,82%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>185 521</b>	<b>100,00%</b>	<b>193 695</b>	<b>100,00%</b>

<b>Struktura pasywów Emitenta na podane dni:</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>Udział w pasywach</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Udział w pasywach</b>
Kapitał podstawowy	50 946	27,46%	50 946	26,30%
Akcje własne	-301	-0,16%	-290	-0,15%
Pozostałe kapitały	60 531	32,63%	69 043	35,65%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-5 289	-2,85%	-8 512	-4,39%
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>105 887</b>	<b>57,08%</b>	<b>111 187</b>	<b>57,40%</b>
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	0	0,00%	26 730	13,80%
Kredyty, pożyczki i zobowiązania z tyt. leaasingu	1 169	0,63%	1 374	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 371	1,28%	2 076	1,07%
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 540</b>	<b>1,91%</b>	<b>30 180</b>	<b>15,58%</b>
Kredyty, pożyczki i zobowiązania z tyt. leaasingu	28 928	15,59%	31 345	16,18%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	42 148	22,72%	16 061	8,29%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	4 208	2,27%	4 741	2,45%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	810	0,44%	181	0,09%
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>76 094</b>	<b>41,02%</b>	<b>52 328</b>	<b>27,02%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>185 521</b>	<b>100,00%</b>	<b>193 695</b>	<b>100,00%</b>

### 3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.945.825,00 zł i dzieli się na 10.189.165 akcji zwykłych, na okaziciela, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200018.

### 4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

## **4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta**

### **4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych**

W dniu 22 lutego 2022 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 13.500 nowych, rocznych obligacji oznaczonych serią BBD0223 o łącznej wartości nominalnej 13.500.000,00 PLN. Wielkość emisji: 13.500 sztuk obligacji na okaziciela serii BBD0223. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Termin wykupu obligacji przypada na 22 lutego 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0222.

W dniu 22 lutego 2022 r. Emitent dokonał wykupu 15.000 trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0222 (dalej: „Obligacje”). Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominalu wykupionych w dniu 22 lutego 2022 r. Obligacji wyniosła 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych).

Ponadto w dniu 22 lutego 2022 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2022 roku.

Wykupione Obligacje zostały wyemitowane w dniu 22 lutego 2019 roku w ramach obowiązującego Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie, stosownie do zobowiązań Emitenta wynikających z warunków emisji Obligacji. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu z mocy prawa (stosownie do art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o obligacjach).

W wyniku dokonanego wykupu, jak również emisji nowych obligacji serii BBD0223, łączne zadłużenie Emitenta z tytułu wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji spadło z 41.330.000,00 do 39.830.000,00 PLN.

### **4.1.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki**

W dniu 21 czerwca 2022 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

- a) zaopiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach sporządzonego przez Radę Nadzorczą za rok 2021, 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.
- b) umorzenia akcji własnych, obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Artykułu 9 Statutu Spółki (przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki)
- c) ustalenia liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia w Radzie Nadzorczej nowej, X (dziesiątej) kadencji oraz podjęcie uchwał w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej.

### **4.1.3 Skup akcji własnych**

W dniu 27 maja 2022 roku Zarząd Emitenta przyjął „Program Skupu Akcji Własnych 2022” Emitenta, jaki będzie realizowany na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki uchwałą Nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku (zmienionej następnie uchwałą nr 19/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. z dnia 23 czerwca 2020 r.).

Emitent w ramach nowego Programu nabył do dnia dzisiejszego 17.855 akcji własnych stanowiących 0,18% kapitału zakładowego i uprawniających do 17.855 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,18% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Dodatkowo, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, Emitent posiadał także akcje własne nabyte w ramach poprzedniego Programu, w liczbie 53.172 sztuk, stanowiących 0,52 % kapitału zakładowego i uprawniających do

53.172 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących (..) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

#### **4.1.4 Powołanie Zarządu na XIII kadencję**

W dniu 9 marca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały o:

- a) odwołaniu z dniem 31 marca 2022 r. wszystkich członków Zarządu BBI Development S.A. XII kadencji tj.:
  1. Pana Michała Skotnickiego - Prezesa Zarządu,
  2. Pana Rafała Szczepańskiego - Wiceprezesa Zarządu,
  3. Pana Piotra Litwińskiego – Członka Zarządu,
  4. Pana Krzysztofa Tyszkiewicza - Członka Zarządu.
  
- b) a następnie, Rada Nadzorcza podjęła uchwały o powołaniu z dniem 1 kwietnia 2022 r. wszystkich dotychczasowych członków Zarządu na nową, XIII kadencję:
  1. Pana Michała Skotnickiego - powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
  2. Pana Rafała Szczepańskiego - powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,
  3. Pana Piotra Litwińskiego – powierzając mu funkcję Członka Zarządu,
  4. Pana Krzysztofa Tyszkiewicza - powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

#### **4.1.5 Powołanie Rady Nadzorczej na X kadencję**

W dniu 21 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą BBI Development S.A. na kolejną, X kadencję (na okres trzech lat).

W skład Rady Nadzorczej Emitenta powołano:

1. Pana Artura Lebedzińskiego,
2. Pana Macieja Matusiaka,
3. Pana Wojciecha Napiórkowskiego,
4. Pana Tomasza Nowakowskiego,
5. Pana Pawła Turno,
6. Pana Karola Żbikowskiego.

W dniu 28 czerwca br. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się oraz wybrała członków Komitetów.

W skład Komitetu Audytu zostali powołani:

- Pan Maciej Matusiak – Przewodniczący,
- Pan Karol Żbikowski,
- Pan Artur Lebedziński.

W skład Komitetu Wynagrodzeń zostali powołani:

- Pan Paweł Turno – Przewodniczący,
- Pana Wojciech Napiórkowski,
- Pan Tomasz Nowakowski.



## 4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych

### 4.2.1 Projekt „Roma Tower”

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta: PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: „**PW**”), dokonała całkowitej i przedterminowej spłaty finansowania pomostowego na łączną kwotę główną wynoszącą 25 mln PLN wraz z należnymi odsetkami, zaciągniętego przez PW na podstawie umowy pożyczki z dnia 4 grudnia 2019 roku (zmienionej następnie aneksem z dnia 22 października 2020 roku). Jednocześnie wierzyciel udzielający przedmiotowego finansowania potwierdził całkowitą spłatę pożyczki i wygaśnięcie zabezpieczeń ustanowionych dla zabezpieczenia jej zwrotu.

Także 11 stycznia 2022 roku, spółka kontrolowana przez Emitenta: Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. (dalej: „**PD7**”), będąca jednostką dedykowaną w ramach grupy Emitenta do realizacji Projektu Roma Tower, zawarła z podmiotem finansującym umowę pożyczki, na podstawie której PD7 zaciągnęła pożyczkę w kwocie 11.250 tys. PLN, która została wypłacona PD7 jednorazowo w styczniu 2022 roku.

Z tytułu pożyczki PD7 jest zobowiązana do zapłaty na rzecz pożyczkodawcy odsetek w oparciu o wskaźnik WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych, powiększony o marżę pożyczkodawcy, której wysokość nie odbiega od warunków rynkowych dla podobnych pożyczek.

Wypłata pożyczki była uzależniona od spełnienia standardowych warunków wypłaty, w szczególności zaś od ustanowienia zabezpieczeń spłaty pożyczki, które PD7 oraz PW ustanowiły bezpośrednio po zawarciu umowy pożyczki. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka na nieruchomościach projektu „Roma Tower” należących do PW, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez PD7 oraz przez PW (jako dłużnika rzeczowego, z nieruchomości projektu „**Roma Tower**”), a także weksel własny in blanco PD7 wraz z deklaracją wekslową; każde z zabezpieczeń do kwoty 16.875 tys. PLN.

Termin spłaty pożyczki określono na 31 grudnia 2022 roku (z opcją jego ewentualnego przedłużenia na okres kolejnych 6 miesięcy, zależnego od woli obu stron).

Powyższa spłata całości dotychczasowego zadłużenia PW oraz zmiana struktury zadłużenia spółek realizujących Projekt jest konsekwencją przystąpienia do projektu „Roma Tower” grupy Liebrecht&Wood, jako nowego współinwestora oraz uruchomienia przez tego inwestora finansowania dla spółki PW. Przystąpienie wspomnianego inwestora umożliwiło – zgodnie z zapowiedzią Emitenta – spłatę dotychczasowego zadłużenia PW z tytułu finansowania Projektu, zaś nowa umowa pożyczki zaciągnięta przez PD7 ma służyć realizacji potrzeb finansowych Grupy, w tym potrzeb w ramach projektu „Roma Tower”.

W dniu 13 września 2022 roku spółki współkontrolowane przez Emitenta: PW sp. z o.o., PW (w której Grupa Kapitałowa Emitenta posiada udział wynoszący 44,99%) i zależna od PW spółka PW sp. z o.o. RT sp.j. (dalej: „**Newco**”), jak również PD7, a także podmioty z Grupy Kapitałowej Liebrecht&Wood (w tym Liebrecht and Wood sp. z o.o. RT sp.j. - dalej: „**Inwestor**”), a także Fundacja Pro Bonum (powołana przez Archidiecezję Warszawską) zawarły kolejne porozumienie (dalej: „**Porozumienie**”) do Umowy Inwestycyjnej z dnia 10 listopada 2021 roku (dalej: „**Umowa Inwestycyjna**”) oraz towarzyszące temu Porozumieniu dokumenty, których zawarcie Strony przewidziały w okresie poprzedzającym wniesienie do Newco nieruchomości, na której ma być realizowany projekt „Roma Tower” (dalej: „**Projekt**” oraz „**Nieruchomość**”).

Emitent wskazuje, że Strony nie dokonały istotnych zmian w zasadniczych założeniach Umowy Inwestycyjnej (w tym w strukturze kapitałowej Projektu). Niemniej zawarte Porozumienie uszczegółowiło i nieznacznie zmodyfikowało kwestie dotyczące przystąpienia Inwestora do spółki Newco, a także finansowania pomostowego udzielanego PW oraz Newco przez grupę kapitałową Liebrecht&Wood do momentu wniesienia Nieruchomości do spółki Newco. Stosownie do poczynionych

w Porozumieniu uzgodnień, jednocześnie z zawarciem Porozumienia dokonano w szczególności następujących czynności:

- a) PW sp. z o.o., PW, PD7, Fundacja Pro Bonum, Newco, Inwestor oraz spółka Liebrecht and Wood sp. z o.o. zawarły kompleksową umowę wspólników, regulującą wszelkie kwestie dotyczące prowadzenia spraw spółki Newco, jej zarządzania, rozwiązywania sporów oraz reprezentacji, co nastąpiło przy jednoczesnym wyznaczeniu kierownika ds. koordynacji Projektu o kompetencjach w zakresie zarządzania i reprezentacji Newco;
- b) Inwestor przystąpił do Newco jako jej nowy wspólnik i zobowiązał się wnieść wkład pieniężny w kwocie 100 tys. zł oraz udzielić Newco pomostowej pożyczki pieniężnej w kwocie 9.900 tys. zł z terminem spłaty do końca lutego 2023 roku, przy czym strony przewidziały, iż spłata tej pożyczki zostanie rozliczona z wniesieniem przez Inwestora nowego wkładu do Newco, w momencie wniesienia do Newco Nieruchomości, w ramach konwersji tej pożyczki na wkład Inwestora. Zabezpieczeniem przedmiotowej pożyczki jest poręczenie udzielone przez PW;
- c) Inwestor udzielił PW pomostowego finansowania w postaci pożyczki pieniężnej w kwocie 9.250 tys. zł z terminem spłaty do końca lutego 2023 roku, przy czym w założeniu stron, spłata tej pożyczki zostanie rozliczona z momentem transakcji wniesienia Nieruchomości do Newco, w ramach konwersji na wkład Inwestora do przedmiotowej spółki;
- d) dokonano stosownego zabezpieczenia pożyczek, o których mowa w lit. b) oraz lit. c) powyżej, jak również zabezpieczenia wykonania Umowy Inwestycyjnej poprzez ustanowienie czterech nowych hipotek na części Nieruchomości w łącznej kwocie 50.760 tys. zł;
- e) Newco zawarło z podmiotami z grupy BBI Development S.A. tzw. umowy projektowe, dotyczące kompleksowej realizacji Projektu: umowę o zarządzanie techniczne oraz umowę o usługi architektoniczne, obie na łączną kwotę wynagrodzenia określoną na obecnym etapie na około 54.050 tys. zł netto, z czego przeważająca część (około 46.200 tys zł) zostanie skonwertowana na wkład PD7 do Newco;
- f) Newco zawarło także stosowne umowy projektowe, dotyczące obsługi inwestycji przez podmioty z grupy Liebrecht&Wood – tj.: umowę zarządzania finansowego i umowę zarządzania generalnego i komercyjnego, obie na łączną kwotę wynagrodzenia określoną na obecnym etapie na około 34.500 tys. zł netto, a także umowę pośrednictwa dotyczącą komercjalizacji budynku, jaki zostanie wzniesiony w ramach Projektu, z której wynagrodzenie określone prowizyjnie, w sposób nie odbiegający od zasad rynkowych
- g) Newco zawarło także z PD7 oraz spółką Juvenes-Projekt sp. z o.o. (spółką w całości zależną od Emitenta) umowę przeniesienia praw do prac projektowych oraz praw autorskich już wykonanych na potrzeby Projektu za łączną kwotę wynagrodzenia wynoszącą około 4.923 tys. zł netto.

Strony Umowy Inwestycyjnej potwierdziły jednocześnie, iż ich celem jest dokonanie przeniesienia Nieruchomości do Newco, jako do wspólnej spółki celowej, która ma kontynuować realizację Projektu, co – w założeniu Stron – winno nastąpić w pierwszym kwartale 2023 roku. Emitent nadal podkreśla, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych Stron Umowy Inwestycyjnej uzależniona jest od spełnienia się szeregu warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych), w szczególności od: uzyskania korzystnej interpretacji podatkowej w zakresie ustalonego obecnie mechanizmu przeniesienia Nieruchomości do Newco; uzyskania pozwolenia na budowę w ramach Projektu, wniesienia Nieruchomości do Projektu (co winno być poprzedzone odpowiednimi przygotowaniem formalno-prawnymi) oraz innych zdarzeń. Strony Umowy Inwestycyjnej nadal prowadzić będą negocjacje w celu uzgodnienia ostatecznej treści pozostałych dokumentów (umów, oświadczeń) wymaganych dla wspólnej realizacji Projektu, a w

szczegółności wymaganych dla przeniesienia Nieruchomości do Newco oraz wniesienia wkładów pieniężnych do Newco (w tym konwersji udzielonego finansowania pomostowego na wkłady).

## **5 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. Potencjalny wpływ aktualnej sytuacji związanej z wojną w Ukrainie na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej**

W okresie I półrocza 2022 r. Emitent nie stwierdził wystąpienia zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte we wspomnianym okresie wyniki finansowe.

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

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych), jak to zostało wskazane w czynnikach ryzyka w pkt 6. q. poniżej.

## **6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2021. Ryzykiem powszechnym, właściwym także działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pozostaje ewentualny rozwój sytuacji epidemicznej związanej z COVID-19, jakkolwiek ryzyko to, z biegiem czasu, zdaje się mieć słabnący wpływ na sytuację ogólnogospodarczą, a tym bardziej na sytuację Emitenta.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

- a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku

Emitenta, który zgodnie ze swoją strategią koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawnym – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

- b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. Emitent również finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. Terminy pozyskania środków z realizowanych projektów deweloperskich mogą nie być zbieżne z terminami zapadalności poszczególnych serii obligacji, co powoduje ryzyko związane z potencjalnym rolowaniem (nową emisją) obligacji lub koniecznością zaciągnięcia kredytów/pożyczek w celu spłacenia obligacji zapadających. Zmieniająca się sytuacja rynkowa lub inne czynniki mogą spowodować, że zrolowanie części lub całości zapadających obligacji lub pozyskanie innego rodzaju finansowania dłużnego nie będzie możliwe. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty, jak również płynność każdego przedsięwzięcia oraz stara się odpowiednio dostosowywać terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów, tak aby służyły one terminowej spłacie zobowiązań finansowych.
- c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe lub finansowanie zewnętrzne w formie pożyczek. Emitent finansuje swoją działalność obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe lub pożyczkodawców mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu/pożyczki (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku/pożyczkodawcy wcześniejszej spłaty kredytu/pożyczki lub żądanie obligatariuszy wcześniejszej spłaty obligacji, w przypadku niewywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych stosownymi umowami. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu/projektów, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe starają się zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
- d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych ma wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Wzrost stóp procentowych, obserwowany zwłaszcza w okresie ostatnich kilku miesięcy, jak również możliwe dalsze podwyżki tych stóp (obecna stopa referencyjna NBP, we wrześniu 2022 r. wynosi już 6,75%) obniża efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Emitent, w okresie ostatnich trzech lat, konsekwentnie redukował swoje zadłużenie z tytułu obligacji oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej i stara się pozyskiwać finansowanie zewnętrzne (pożyczki) oprocentowane wg stałej stopy procentowej.

- e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów (pożyczek) zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki lub kredytu przez spółkę celową. W takiej sytuacji wierzyciel spółki celowej (w tym sam Emitent) będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.
- f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązаныmi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązаныmi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązаныmi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązаныm, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.
- g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.
- h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
- i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniem okolicznych mieszkańców** – istotna część z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (jak na przykład „Roma Tower”, „Złota 44”, „Pasaż Simonsa” czy „Centrum Praskie Koneser”) są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeczny bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.
- j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowane są projekty

deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

- k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.
- l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości** – Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów deweloperskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania.

- m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
- n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta oraz na płynność samego Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
- o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.
- p) **Ryzyko dalszego rozwoju stanu pandemii COVID-19** - W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie ma obecnie istotnego, negatywnego wpływu na całościową sytuację finansową Grupy Emitenta, w tym na osiągnięte w bieżącym okresie wyniki finansowe. Ewentualne zaostrzenie się sytuacji epidemicznej na przełomie 2022/2023 roku i w dalszych miesiącach, może mieć pewien negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową jednego z projektów: „Centrum Praskiego Koneser” (dalej: „CPK”), albowiem źródłem przychodów z tego projektu są w głównej mierze czynsze najmu lokali biurowych, handlowych oraz użytkowych. Od II kwartału 2020 roku we wspomnianym projekcie występował przejściowo stan obniżonych przychodów uzyskiwanych przez spółkę celową realizującą ten projekt, co wynikało z okresowego obniżenia poziomu czynszów najmu powierzchni handlowych. Obniżenie przychodów wynikało z faktu, że część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną, hotelową, konferencyjno-wystawienniczą oraz handlową, która z uwagi na wprowadzone regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenienia się wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzony stan epidemii została ograniczona. Ewentualne ponowne zaostrzenie istniejących ograniczeń (lub wprowadzenie nowych) mogłoby negatywnie wpłynąć na przychody uzyskiwane przez CPK, co może opóźnić proces sprzedaży projektu. Emitent ocenia jednak, że wpływ ewentualnych, kolejnych ograniczeń pandemicznych nie będzie tak znaczący jak w roku 2020, głównie z uwagi na postępujący program masowych szczepień, a tym samym Emitent zakłada, że poziom osiągniętych czynszów z wynajmu wspomnianych powierzchni powinien się ustabilizować, a w miarę jak znoszone będą kolejne obostrzenia dotyczące funkcjonowania centrów handlowych, obiektów gastronomicznych oraz niektórych punktów usługowych, powinien zacząć systematycznie wzrastać.
- q) **Ryzyko przedłużania się procesu sprzedaży istotnych projektów Grupy wskutek nieprzewidzianego rozwoju sytuacji w związku z działaniami wojennymi na terenie Ukrainy** – wspomniane ryzyko w przypadku Emitenta dotyczy głównie projektu CPK, co do którego wspólnicy podjęli decyzję o rozpoczęciu działań w zakresie jego sprzedaży. Przedłużanie się i potencjalne rozszerzanie zakresu działań militarnych w związku agresją na sąsiadującą z Polską Ukrainę, może, w ocenie Emitenta, podwyższać ocenę ryzyka ze strony instytucjonalnych inwestorów, co może w konsekwencji powodować odroczenie w czasie podejmowania decyzji nabywania znaczących aktywów nieruchomościowych.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej, należy zaliczyć także m.in.: ryzyko wyłączenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa Kapitałowa Emitenta podlega także ryzykom powszechnym, takim jak przykładowo: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

## **7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta**

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

## **8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.1. powyżej.

## **9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy**

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

## **10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych**

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

## **11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji**

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

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:



NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU) <sup>1</sup>
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	POLSKA	49,44 %
Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna <sup>2 3</sup>	POLSKA	40,00 %
PW sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	POLSKA	45,00 %
PW sp. z o.o. sp. k. <sup>2 3</sup>	POLSKA	44,99 %
Dolne Miasto Sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	POLSKA	50%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	POLSKA	49%
Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. <sup>3</sup>	POLSKA	99,90%
PW sp. z o.o. RT sp.j. <sup>2 3</sup>	POLSKA	44,99%

<sup>1</sup> w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iż udział ten jest tożsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki;

<sup>2</sup> jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;

<sup>3</sup> udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;

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

## 12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2022 roku nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją, na dzień 30 czerwca 2022 roku, prezentuje tabela w pkt. 11.

## 13 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2022 r.

## 14 Istotni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2022 r. (30 maja 2022 r.) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,85	9,85
Krzysztof Tyszkiewicz	970.467	9,52	9,52
Rafał Szczepański	969.468	9,51	9,51
Michał Skotnicki	951.053	9,33	9,33

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na dzień przekazania raportu półrocznego (30 września 2022 r.), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.003.649	9,85	9,85
Rafał Szczepański	1.033.977	10,15	10,15
Krzysztof Tyszkiewicz	998 967	9,80	9,80
Michał Skotnicki	994 053	9,76	9,76

W dniu 12 stycznia 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od Pana Rafała Szczepańskiego – Wiceprezesa Zarządu o nabyciu przez niego 215.382 akcji oraz o przekroczeniu progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A.

W dniu 12 stycznia 2022 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o nabyciu przez strony Porozumienia akcji Emitenta, a tym samym o posiadaniu samodzielnie przez strony Porozumienia łącznie 2.145.342 akcji Emitenta i osiągnięciu progu 21,06% w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 12 stycznia 2022 roku Emitent otrzymał od QUERCUS TFI S.A. zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...), w którym QUERCUS TFI S.A. poinformowała, że QUERCUS Parasolowy SFIO zmniejszyło swój udział w ogólnej liczbie głosów Emitenta poniżej progu 5 %. Przed zmianą Fundusz posiadał 671.154 akcje Emitenta (6,59% w ogólnej liczbie głosów), w dniu 11 stycznia br. po zbyciu QUERCUS Parasolowy SFIO posiadał 178.244 akcje Emitenta (1,75% w ogólnej liczbie głosów).

W dniu 14 stycznia 2022 roku Emitent otrzymał od AgioFunds TFI S.A. zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...), w którym AgioFunds TFI S.A. poinformowała, że FRAM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) nabył 500.000 akcji Emitenta, co spowodowało przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów. Fundusz posiadał 901.938 akcji Spółki, reprezentujących 8,85% kapitału zakładowego.

W dniu 28 stycznia 2022 roku Zarząd otrzymał od AgioFunds TFI S.A. zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...), w którym AgioFunds TFI S.A. poinformowała, że FRAM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) nabył 42.732 akcji Emitenta, co spowodowało przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów. Fundusz posiadał 1.038.960 akcji Spółki, reprezentujących 10,20% kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 22 lutego 2022 roku Emitent otrzymał od AgioFunds TFI S.A. zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...), w którym AgioFunds TFI S.A. poinformowała, że FRAM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) zbył łącznie 1.038.960 akcji Emitenta. Obecnie Fundusz nie posiada akcji Spółki.

W dniu 23 lutego 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienia o nabyciu przez strony Porozumienia z dnia 15 listopada 2021 roku łącznie 1.138.960 akcji Emitenta. Tym samym strony Porozumienia osiągnęły samodzielnie 32,23 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W dniu 14 marca 2022 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o rozwiązaniu przez Panów Michała Skotnickiego, Rafała Szczepańskiego, Krzysztofa Tyszkiewicza oraz Piotra Litwińskiego, będących członkami zarządu Emitenta, porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta (zawiadomienie w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej...), zawartego w dniu 15 listopada 2021 r.

W dniu 1 lipca 2022 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o zawarciu przez Panów Michała Skotnickiego, Rafała Szczepańskiego, Krzysztofa Tyszkiewicza oraz Piotra Litwińskiego, porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta (zawiadomienie w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej...).

W dniu 21 lipca 2022 roku Emitent otrzymał od Pana Rafała Szczepańskiego zawiadomienie sporządzone w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...), w którym Pan Rafał Szczepański poinformował o tym, że samodzielnie osiągnął 10,15 %-owy udział w ogólnej liczbie głosów. Przed zawarciem transakcji Pan Szczepański posiadał 969.468 akcji Spółki, co stanowiło 9,51 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po transakcji nabycia posiada obecnie 1.033.977 akcji Spółki, co stanowi 10,15 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W dniu 21 lipca 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o nabyciu przez strony Porozumienia z dnia 1 lipca 2022 roku łącznie 136.009 akcji Emitenta (1,33 % w kapitale zakładowym Spółki). Tym samym strony Porozumienia osiągnęły łącznie 3.420.311 akcji Spółki, co stanowi 33,57 %-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, zaś z akcji tych przysługuje 3.420.311 głosów w Spółce.

## 15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (30 września br.) oraz na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2022 rok (30 maja br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji BBI Development S.A.:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Na dzień 30.09.2022</b>	<b>Na dzień 30.05.2022</b>
<b>Osoby zarządzające</b>		
Michał Skotnicki	994 053 (9,76%)	951.053 (9,33%)
Piotr Litwiński	393.314 (3,86%)	393.314 (3,86%)
Rafał Szczepański	1.033.977 (10,15%)	969.468 (9,51%)
Krzysztof Tyszkiewicz	998 967 (9,80%)	970.467 (9,52%)
<b>Osoby Nadzorujące</b>		
Paweł Turno	1.307 (0,01%)	31.307 (0,31%)
Maciej Matusiak	0	0
Tomasz Nowakowski	0	-
Karol Żbikowski	0	0
Artur Lebedziński	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0

W dniu 11 stycznia 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Rafała Szczepańskiego – Wiceprezesa Zarządu, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 215.382 sztuk akcji Spółki.

W dniu 21 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Piotra Litwińskiego – Członka Zarządu, powiadomienie o transakcji nabycia 14.500 akcji Emitenta.

W dniu 21 lutego 2022 roku Emitent otrzymał od Pana Krzysztofa Tyszkiewicza – Członka Zarządu, Powiadomienie o transakcji nabycia 28.500 akcji Emitenta.

W dniu 21 lutego 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie p. Rafała Szczepańskiego o dokonanej przez niego transakcji nabycia 28.500 sztuk akcji Spółki.

W dniu 21 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Michała Skotnickiego powiadomienie o transakcji nabycia 28.500 akcji Emitenta.

W dniu 22 lutego 2022 roku Emitent otrzymał od Pana Piotra Litwińskiego, powiadomienie o transakcji nabycia 148.423 akcji Emitenta.

W dniu 22 lutego 2022 roku Emitent otrzymał od Pana Rafała Szczepańskiego, powiadomienie o transakcji nabycia 296.846 akcji.

W dniu 22 lutego 2022 roku wpłynęło zawiadomienie od Pana Michała Skotnickiego o transakcji nabycia 296.846 akcji Emitenta.

W dniu 22 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Krzysztofa Tyszkiewicza powiadomienie o transakcji nabycia 296.845 akcji Emitenta.

W dniu 21 lipca 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Krzysztofa Tyszkiewicza, powiadomienie o transakcji nabycia 28.500 akcji Emitenta.

W dniu 21 lipca 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Rafała Szczepańskiego powiadomienia o transakcjach nabycia łącznie 64.509 akcji Emitenta.

W dniu 21 lipca 2022 roku wpłynęło zawiadomienie od Pana Michała Skotnickiego o transakcji nabycia 43.000 akcji Emitenta.

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Spółka otrzymała od Pana Pawła Turno powiadomienie o transakcji zbycia 30.000 akcji Emitenta.

## **18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe**

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie toczyły się postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wiarytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

## **19 Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w notcie nr XII stanowiącej integralną część śródrocznego, skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

## **20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną**

W okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2022 roku Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Emitent jest stroną umowy, na mocy której jest zobowiązany w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną przez Emitenta powierzchnię biurową, kwota gwarancji wynosi 51.457,20 Euro (pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście jeden Euro 27/00). Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. – podmiot wynajmujący powierzchnię biurową Emitentowi. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel wystawiony przez Emitenta.

## **21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta**

Według najlepszej wiedzy Emitenta, poza ujawnionymi w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 oraz w niniejszym sprawozdaniu z działalności nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

## **22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2022 roku do dnia przekazania raportu półrocznego**

Do istotnych zdarzeń w działalności Grupy, jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2022 r. należy zaliczyć postęp w procesie pozyskiwania inwestora zewnętrznego dla projektu „Roma Tower. Okoliczności te zostały szerzej opisane w punkcie 4.2.1. powyżej.

Po dniu bilansowym aż do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły żadne inne zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

## **23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową BBI Development S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

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

- a) zwiększanie udziału inwestora zewnętrznego (grupy Liebrecht&Wood) w projekcie „Roma Tower” i kontynuowanie procesu dofinansowania tego projektu przez inwestora, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowym upłynnieniu udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta;
- b) kontynuacja prac przygotowawczych i uzyskiwanie decyzji administracyjnych w projekcie „Pasaż Simonsa”, pozyskanie od spółki Serenus sp. z o.o. nieruchomości (przy jednoczesnym rozliczeniu wierzytelności Emitenta względem tej spółki), którą spółka Serenus sp. z o.o. nabyła w 2021 r. od Miasta Stołecznego Warszawa;
- c) dalszy rozwój działalności spółki zależnej: Juvenes-Projekt sp. z o.o. i oprócz realizacji przez tę spółkę usług dla kluczowych projektów w ramach grupy (w szczególności Romy Tower), pozyskiwanie również kolejnych zamówień na usługi projektowo-architektoniczne oraz project management;
- d) pozyskiwania nowych przedsięwzięć deweloperskich w preferowanej formule joint venture, z inwestorami zewnętrznymi lub właścicielami nieruchomości, przy maksymalizacji wykorzystania zbudowanych wewnętrznych kompetencji i minimalizacji wykorzystania kapitału własnego.

Warszawa, dnia 30 września 2022 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu