☐ skorygowany

**KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO**

# Skonsolidowany raport półroczny PSr 2022

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r.)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2022 obejmujące okres od 2022-01-01 do 2022-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2022-09-30

**BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**

(pełna nazwa emitenta)

**BBI DEVELOPMENT SA** — (skrócona nazwa emitenta)

**Budownictwo (bud)** — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

**02-566** (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

**Puławska, Plac Unii, Budynek A** (ulica) **2** (numer)

**22 204 00 40** (telefon) **22 204 00 41** (fax)

**fundusz@bbidevelopment.pl** (e-mail) **www.bbidevelopment.pl** (www)

**526-10-22-256** (NIP) **010956222** (REGON)

Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. k.

(firma audytorska)

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|---|---|---|---|
| | półrocze / 2022 | półrocze / 2021 | półrocze / 2022 | półrocze / 2021 |
| Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego | | | | |
| I. Przychody operacyjne | 3 865 | 15 394 | 832 | 3 385 |
| II. Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych | 2 105 | 980 | 453 | 216 |
| III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 392 | 597 | -515 | 131 |
| IV. Zysk (strata) brutto | -4 887 | -2 676 | -1 053 | -588 |
| V. Zysk (strata) netto | -5 436 | -3 143 | -1 171 | -691 |
| VI. Aktywa razem | 200 903 | 207 270 | 42 922 | 45 065 |
| VII. Zobowiązania i rezerwy razem | 80 661 | 81 581 | 17 233 | 17 737 |
| VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy | 75 280 | 49 448 | 16 083 | 10 751 |
| IX. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 120 241 | 125 688 | 25 689 | 27 327 |
| X. Kapitał zakładowy | 50 946 | 50 946 | 10 885 | 11 077 |
| XI. Liczba akcji w tys. sztuk (*) | 10 133 | 10 136 | 10 133 | 10 136 |
| XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 11,87 | 12,40 | 2,53 | 2,70 |
| XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,54 | -0,31 | -0,12 | -0,07 |
| XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -978 | -4 106 | -211 | -903 |
| XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 4 331 | 3 145 | 933 | 692 |
| XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -7 710 | -12 814 | -1 661 | -2 818 |
| XVII. Przepływy pieniężne netto razem | -4 350 | -13 890 | -937 | -3 055 |
| Wybrane dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego | | | | |
| XVIII. Przychody operacyjne | 1 933 | 2 854 | 416 | 628 |
| XIX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 046 | -699 | -441 | -154 |
| XX. Zysk (strata) brutto | -4 994 | -4 512 | -1 076 | -992 |
| XXI. Zysk (strata) netto | -5 289 | -4 871 | -1 139 | -1 071 |
| XXII. Aktywa razem | 185 521 | 193 695 | 39 636 | 42 113 |
| XXIII. Zobowiązania i rezerwy razem | 79 634 | 82 508 | 17 014 | 17 939 |
| XXIV. w tym zobowiązania krótkoterminowe | 76 094 | 52 328 | 16 257 | 11 377 |
| XXV. Kapitał własny | 105 887 | 111 187 | 22 623 | 24 174 |
| XXVI. Kapitał zakładowy | 50 946 | 50 946 | 10 885 | 11 077 |
| XXVII. Liczba akcji w tys. sztuk (*) | 10 133 | 10 136 | 10 133 | 10 136 |
| XXVIII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 10,45 | 10,97 | 2,23 | 2,38 |

Komisja Nadzoru Finansowego

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| XXIX. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,52 | -0,48 | -0,11 | -0,11 |
| XXX. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 3 686 | -395 | 794 | -87 |
| XXXI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -151 | 7 532 | -33 | 1 656 |
| XXXII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -7 225 | -10 253 | -1 556 | -2 255 |
| (*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.06.2022 | | | | |

Wybrane dane finansowe dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 1 półrocza 2022 oraz na koniec 1 półrocza 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6427 i 4,5472 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 czerwca 2022 i 31 grudnia 2021 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6806 i 4,5994 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec półrocza bieżącego roku obrotowego i na koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

| Plik | Opis |
|---|---|
| Skrócone_skonsolidowane_sprawozdanie_finansowe_MSSF_1_pó | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdazanie finansowe na dzień 2022_06_30 |
| BBID_Sprawozdanie_Zarządu_Półrocze_1_półrocze_2022.pdf | Sprawozdanie z działalności za 1 półrocze 2022 roku. |
| oswiadczenie_Zarzadu_30.09.22.pdf | Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A. |
| BBID_GK_2022_PSSF_MSSF_sig.pdf | Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego GK BBI Development S.A. |
| BBID_2022_PSF_MSSF_skrócone_PL_sig.pdf | Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. |

## PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|---|---|---|---|
| 2022-09-30 | Michał Skotnicki | Prezes Zarządu | |
| 2022-09-30 | Rafał Szczepański | Wiceprezes Zarządu | |
| 2022-09-30 | Piotr Litwiński | Członek Zarządu | |
| 2022-09-30 | Krzysztof Tyszkiewicz | Członek Zarządu | |

# Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grant Thornton Polska**
Sp. z o.o. sp. k.
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 BBI Development S.A.

## *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest BBI Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku, śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów , śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

## *Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytorska nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.

*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Marcin Diakonowicz

Signed by / Podpisano przez:
Marcin Bartłomiej Diakonowicz
Date / Data: 2022-09-30 13:47

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 30 września 2022 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.

## ZA OKRES 01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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. z 2018 r. poz. 757) Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

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

| Wyszczególnienie | 01.01.2022 - 30.06.2022 | | 01.01.2021 - 30.06.2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody operacyjne | 3 865 | 832 | 15 394 | 3 385 |
| Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych | 2 105 | 453 | 980 | 216 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -2 392 | -515 | 597 | 131 |
| Zysk (strata) brutto | -4 887 | -1 053 | -2 676 | -588 |
| Zysk (strata) netto | -5 436 | -1 171 | -3 143 | -691 |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro) | -0,54 | -0,12 | -0,31 | -0,07 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -978 | -211 | -4 106 | -903 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 4 331 | 933 | 3 145 | 692 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -7 710 | -1 661 | -12 814 | -2 818 |
| Przepływy pieniężne netto razem | -4 350 | -937 | -13 890 | -3 055 |

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

| Wyszczególnienie | 30.06.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 200 903 | 42 922 | 207 270 | 45 065 |
| Zobowiązania razem | 80 661 | 17 233 | 81 581 | 17 737 |
| w tym zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy | 75 280 | 16 083 | 49 448 | 10 751 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 120 241 | 25 689 | 125 688 | 27 327 |
| Kapitał zakładowy | 50 946 | 10 885 | 50 946 | 11 077 |
| Liczba akcji w tys. sztuk (*) | 10 133 | 10 133 | 10 136 | 10 136 |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 11,87 | 2,53 | 12,40 | 2,70 |

*(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia do dnia 30.06.2022*

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

za okres bieżący tj. 01.01.2022 – 30.06.2022: **4,6427 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2021 – 30.06.2021: **4,5472 PLN/Euro**

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

na dzień 30 czerwca 2022 r.: **4,6806 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2021 r.: **4,5994 PLN/Euro**

# INFORMACJE OGÓLNE

## I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

| | |
|---|---|
| Nazwa: | **BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)** |
| Forma prawna: | **Spółka akcyjna** |
| Siedziba: | **Warszawa** |
| Kraj rejestracji: | **Polska** |
| Podstawowy przedmiot działalności: | |
| | - Działalność holdingów finansowych |
| | - Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych |
| | - Pozostała finansowa działalność usługowa |
| | - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków |
| | - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi |
| Organ prowadzący rejestr: | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy |
| Numer statystyczny REGON: | 010956222 |

## II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

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

## III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

## IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2022 R.:

**Zarząd:**

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

**Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzą:

| | |
|---|---|
| Paweł Turno | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Tomasz Nowakowski | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| Maciej Matusiak | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Artur Lebiedziński | - Członek Rady Nadzorczej |
| Karol Żbikowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| Wojciech Napiórkowski | - Członek Rady Nadzorczej |

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

W dniu 21 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą X kadencji na okres 3 lat. W porównaniu do poprzedniej kadencji do Rady nie został powołany p. Maciej Radziwiłł; w skład Rady wszedł p Tomasz Nowakowski.

## VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Według stanu na dzień 30.09.2022 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

| Akcjonariusz | Liczba akcji w tys. sztuk | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów | % głosów |
|---|---|---|---|---|
| Nationale-Nederlanden OFE | 1 004 | 9,85% | 1 004 | 9,85% |
| Rafał Szczepański | 1 034 | 10,15% | 1 034 | 10,15% |
| Krzysztof Tyszkiewicz | 999 | 9,80% | 999 | 9,80% |
| Michał Skotnicki | 994 | 9,76% | 994 | 9,76% |

## VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

| Wyszczególnienie | Metoda konsolidacji | Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %) | |
|---|---|---|---|
| | | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
| BBI Development S.A. | - | Jednostka dominująca | |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA | pełna | 100% | 100% |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Juvenes-Serwis Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. | pełna | 100% | 100% |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. | pełna | 100% | 100% |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna. | praw własności | 40,00% | 40,00% |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | praw własności (*) | 49,44% | 49,44% |
| PW Sp. z o.o. | praw własności (*) | 45% | 45% |
| PW Sp. z o.o. Sp. k. | praw własności | 44,99% | 44,99% |
| PW Sp. z o.o. RT Sp. jawna | praw własności (*) | 44,99% | 44,99% |
| Dolne Miasto Sp. z o.o. | praw własności (*) | 50% | 50% |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. | praw własności (*) | 49% | 49% |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k. | pełna | 99,9% | 99,9% |

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2022 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

## VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

## IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 września 2022 roku.

.

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

## Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

| | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **Przychody operacyjne, w tym:** | **3 865** | **15 394** |
| Przychody ze sprzedaży w yrobów | 21 | 2 883 |
| Przychody ze św iadczonych usług | 3 844 | 12 511 |
| **Koszt własny sprzedaży, w tym:** | **-1 913** | **-10 145** |
| Wartość sprzedanych w yrobów | -18 | -2 178 |
| Koszt sprzedanych usług | -1 895 | -7 967 |
| **Wynik brutto na sprzedaży** | **1 952** | **5 249** |
| Koszty sprzedaży | -51 | -195 |
| Koszty ogólnego zarządu | -6 301 | -5 745 |
| Udział w w yniku jednostek stow arzyszonych | 2 105 | 980 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 513 | 396 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -610 | -88 |
| ***Wynik na działalności operacyjnej*** | ***-2 392*** | ***597*** |
| Przychody z tyt. odsetek od pozyczek | 2 144 | 381 |
| Przychody finansow e | 927 | 290 |
| Straty z tytułu oczekiw anych strat kredytow ych | -103 | -67 |
| Koszty finansow e | -5 463 | -3 877 |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | ***-4 887*** | ***-2 676*** |
| Podatek dochodow y | -549 | -467 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | ***-5 436*** | ***-3 143*** |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | 0 | 0 |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-5 436*** | ***-3 143*** |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0 | 0 |
| **Zysk (strata) netto podmiotu dominującego** | **-5 436** | **-3 143** |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | | |
| Podstaw ow y za okres obrotow y | -0,54 | -0,31 |
| Rozw odniony za okres obrotow y | -0,54 | -0,31 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | |
| Podstaw ow y za okres obrotow y | -0,54 | -0,31 |
| Rozw odniony za okres obrotow y | -0,54 | -0,31 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)** | **0,00** | **0,00** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-5 436*** | ***-3 143*** |
| Inne całkow ite dochody netto | 0 | 0 |
| ***Suma dochodów całkowitych*** | ***-5 436*** | ***-3 143*** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| | | |
| **Aktywa trwałe** | **188 504** | **140 750** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 2 563 | 3 000 |
| Wartoście niematerialne | 396 | 464 |
| Wartość firmy | 23 975 | 23 975 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 182 | 182 |
| Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności | 107 983 | 105 878 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 51 505 | 5 319 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 900 | 1 932 |
| Pozostałe aktywa trwałe | 0 | 0 |
| **Aktywa obrotowe** | **12 399** | **66 520** |
| Zapasy | 4 461 | 3 559 |
| Należności handlowe | 2 180 | 2 649 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 280 | 110 |
| Pozostałe należności | 1 446 | 1 358 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 0 | 50 863 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 773 | 372 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 259 | 7 609 |
| **AKTYWA RAZEM** | **200 903** | **207 270** |

| PASYWA | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| | | |
| **Kapitały własne** | **120 242** | **125 689** |
| ***Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej*** | ***120 241*** | ***125 688*** |
| Kapitał zakładowy | 50 946 | 50 946 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 0 | 0 |
| Zyski zatrzymane | 69 295 | 74 742 |
| *W tym: wynik finansowy bieżącego okresu* | -5 436 | -6 421 |
| ***Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących*** | **1** | **1** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **5 381** | **32 133** |
| Kredyty i pożyczki | 99 | 150 |
| Obligacje - długoterminowa część | 0 | 26 730 |
| Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu | 1 806 | 2 187 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | 24 | 26 |
| Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 3 452 | 3 040 |
| Pozostałe rezerwy | 0 | 0 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **72 640** | **46 113** |
| Kredyty i pożyczki | 23 622 | 26 411 |
| Obligacje - krótkoterminowa część | 42 148 | 16 061 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu | 839 | 801 |
| Zobowiązania handlowe | 1 450 | 1 242 |
| Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego | 53 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 4 528 | 1 598 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 0 | 0 |
| **Suma rezerw** | **2 640** | **3 335** |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 168 | 298 |
| Pozostałe rezerwy | 2 472 | 3 037 |
| **PASYWA RAZEM** | **200 903** | **207 270** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitały własne |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sześć miesiący zakończonych 30.06.2022** | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2022 r.** | **50 946** | **0** | **74 742** | **125 688** | **1** | **125 689** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | 0 | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 946** | **0** | **74 742** | **125 688** | **1** | **125 689** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | -11 | **-11** | | -11 |
| Przeniesienia | | | | 0 | | 0 |
| Podział zysku netto / pokrycie straty | | | | 0 | | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | -5 436 | **-5 436** | | -5 436 |
| **Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.** | **50 946** | **0** | **69 295** | **120 241** | **1** | **120 242** |
| **Sześć miesiący zakończonych 30.06.2021** | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2021 r.** | **50 946** | **0** | **81 163** | **132 109** | **1** | **132 110** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | 0 | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | 0 | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 946** | **0** | **81 163** | **132 109** | **1** | **132 110** |
| Przeniesienia | | | | | | 0 |
| Podział zysku netto | | | | 0 | | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | -3 143 | **-3 143** | | -3 143 |
| **Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.** | **50 946** | **0** | **78 020** | **128 966** | **1** | **128 967** |

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| **Razem** | | |
| Nakłady na projekty deweloperskie | -2 849 | -4 055 |
| Udzielone pożyczki | -225 | -1 188 |
| Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami | 4 774 | 518 |
| Przepływy związane z VAT | 31 | -2 959 |
| Otrzymane należności | 4 656 | 10 649 |
| Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników | -1 887 | -2 571 |
| Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej | -5 257 | -4 433 |
| **Gotówka z działalności operacyjnej** | **-757** | **-4 039** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | -221 | -67 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **-978** | **-4 106** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| Zbycie aktywów finansowych | 4 331 | 3 190 |
| Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna | 0 | -19 |
| Zakup wartości niematerialnych i prawnych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna | 0 | -26 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **4 331** | **3 145** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| Kredyty i pożyczki | 11 150 | 15 701 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 13 500 | 14 330 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | -14 470 | 0 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | -15 000 | -40 300 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | -391 | -184 |
| Odsetki | -2 201 | -2 178 |
| Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej | -298 | -183 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **-7 710** | **-12 814** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany** | **-4 357** | **-13 775** |
| Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 7 | -115 |
| **E. Przepływy pieniężne netto** | **-4 350** | **-13 890** |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **7 609** | **18 523** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **3 259** | **4 633** |

## Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

| Rachunek zysków i strat | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **Przychody operacyjne, w tym:** | **1 933** | **2 854** |
| Przychody ze sprzedaży usług | 1 933 | 2 854 |
| **Koszt własny sprzedaży** | **-312** | **-713** |
| **Wynik brutto na sprzedaży** | **1 621** | **2 141** |
| Koszty sprzedaży | 0 | -6 |
| Koszty ogólnego zarządu | -3 070 | -3 158 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 | 384 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -600 | -60 |
| **Wynik na działalności operacyjnej** | ***-2 046*** | ***-699*** |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek | *2 132* | *347* |
| Przychody finansowe | 386 | 0 |
| Przychody z dywidend i udziału w zyskach | 0 | 0 |
| Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | 0 | -74 |
| Koszty finansowe | -5 466 | -4 086 |
| ***Zysk (strata) przed opodatkowaniem*** | ***-4 994*** | ***-4 512*** |
| Podatek dochodowy | -295 | -359 |
| ***Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*** | ***-5 289*** | ***-4 871*** |
| ***Zysk (strata) z działalności zaniechanej*** | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-5 289*** | ***-4 871*** |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | -0,52 | -0,48 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | -0,52 | -0,48 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)** | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | -0,52 | -0,48 |
| Rozwodniony za okres obrotowy | -0,52 | -0,48 |
| **Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)** | **0,00** | **0,00** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

| | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| ***Zysk (strata) netto*** | ***-5 289*** | ***-4 871*** |
| Inne dochody całkowite | 0 | 0 |
| ***Suma dochodów całkowitych*** | ***-5 289*** | ***-4 871*** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

| AKTYWA | stan na 30.06.2022 r. | stan na 31.12.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **Aktywa trwałe** | **180 404** | **134 000** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 310 | 1 485 |
| Wartości niematerialne | 371 | 378 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 182 | 182 |
| Inwestycje w jednostkach podporządkowanych | 127 178 | 126 678 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 51 363 | 5 277 |
| **Aktywa obrotowe** | **5 117** | **59 695** |
| Zapasy | 0 | 0 |
| Należności handlowe | 1 256 | 1 607 |
| Pozostałe należności | 968 | 891 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 0 | 50 714 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 775 | 675 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 2 118 | 5 808 |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | **0** | **0** |
| **AKTYWA RAZEM** | **185 521** | **193 695** |

| PASYWA | stan na 30.06.2022 r. | stan na 31.12.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **Kapitał własny** | **105 887** | **111 187** |
| Kapitał zakładowy | **50 946** | **50 946** |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 0 | 0 |
| Akcje własne | -301 | -290 |
| Pozostałe kapitały zapasowe | 54 410 | 62 922 |
| Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych | 6 121 | 6 121 |
| Niepodzielony wynik finansowy | 0 | 0 |
| Wynik finansowy bieżącego okresu | -5 289 | -8 512 |
| **Zobowiązanie długoterminowe** | **3 540** | **30 180** |
| Kredyty i pożyczki | 0 | 0 |
| Wyemitowane obligacje dlugoterminowe | 0 | 26 730 |
| Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu | 1 169 | 1 374 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 371 | 2 076 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **76 094** | **52 328** |
| Kredyty i pożyczki | 28 475 | 30 931 |
| Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji dłutoterminowych | 42 148 | 16 061 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu | 453 | 414 |
| Zobowiązania handlowe | 400 | 370 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 3 808 | 4 371 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 0 | 0 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 101 | 101 |
| Pozostałe rezerwy | 709 | 80 |
| **PASYWA RAZEM** | **185 521** | **193 695** |

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

| | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2022 r.** | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2022** | **50 946** | **0** | **62 922** | **5 831** | **0** | **-8 512** | **111 187** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | 0 |
| Korekty z tyt. błędów podstawowych | | | | | | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 946** | **0** | **62 922** | **5 831** | **0** | **-8 512** | **111 187** |
| Umorzenie akcji własnych | | | | | | | 0 |
| Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych | | | | | | | 0 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | | -11 | | | -11 |
| Podział zysku netto | | | -8 512 | | | 8 512 | 0 |
| Wypłata dywidendy | | | | | | | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | | -5 289 | -5 289 |
| **Kapitał własny na dzień 30.06.2022 r.** | **50 946** | **0** | **54 410** | **5 820** | **0** | **-5 289** | **105 887** |
| **Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2021 r.** | | | | | | | |
| **Kapitał własny na dzień 01.01.2021** | **50 946** | **0** | **25 883** | **5 831** | **0** | **37 039** | **119 699** |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | | | 0 |
| **Kapitał własny po korektach** | **50 946** | **0** | **25 883** | **5 831** | **0** | **37 039** | **119 699** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | | | | | | 0 |
| Podział zysku netto | | | 37 039 | | 0 | -37 039 | 0 |
| Suma dochodów całkowitych | | | | | | -4 871 | -4 871 |
| **Kapitał własny na dzień 30.06.2021 r.** | **50 946** | **0** | **62 922** | **5 831** | **0** | **-4 871** | **114 828** |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

| | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 | za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 |
|---|---|---|
| | | |
| **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA** | | |
| Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia | -1 013 | -1 535 |
| Otrzymane należności | 2 727 | 4 174 |
| Odsetki otrzymane od pożyczek | 0 | 14 |
| Udzielone pożyczki | 0 | -1 188 |
| Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek | 4 495 | 1 135 |
| Rozrachunki z tyt. VAT | -127 | -311 |
| Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu | -299 | -163 |
| Audyt, doradztwo podatkowe i prawne | -700 | -589 |
| Pozostałe przepływy | -1 397 | -1 932 |
| Gotówka z działalności operacyjnej | **3 686** | **-395** |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | 0 | 0 |
| **A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | **3 686** | **-395** |
| **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA** | | |
| **Wpływy** | **832** | **8 205** |
| Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów) | 832 | 8 205 |
| **Wydatki** | **983** | **673** |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych | 0 | 45 |
| Wydatki na aktywa finansowe | 983 | 628 |
| **B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | **-151** | **7 532** |
| **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA** | | |
| **Wpływy** | **28 500** | **35 031** |
| Kredyty i pożyczki | 15 000 | 19 701 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | 13 500 | 14 330 |
| Inne wpływy finansowe | 0 | 1 000 |
| **Wydatki** | **35 725** | **45 284** |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | 11 | 0 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 17 537 | 2 250 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 15 000 | 40 300 |
| Płatnośc z tyt. leasingu | 196 | 21 |
| Odsetki | 2 683 | 2 530 |
| Inne wydatki finansowe | 298 | 183 |
| **C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | **-7 225** | **-10 253** |
| **D. Przepływy pieniężne netto razem** | **-3 690** | **-3 116** |
| **E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym** | **-3 690** | **-3 116** |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 7 | -97 |
| **F. Środki pieniężne na początek okresu** | **5 808** | **5 851** |
| **G. Środki pieniężne na koniec okresu** | **2 118** | **2 735** |

# INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2021.

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

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

## II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2022 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 lub później:

a) Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

b) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe"

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

c) Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe"

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

d) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć"

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

W ocenie Emitenta powyższe zmiany nie będą miały wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki oraz Grupy.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR, ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2022 roku.

## IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz nota nr 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XV) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII)

## V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.
Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy nieposiadających kontroli ponad wartość udziałów niedających kontroli, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie z MSSF 10 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przejętych od mniejszości.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

### VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

## INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie powyżej podane informacje objaśniające dotyczą w takim samym stopniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

## VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

### 1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022 - 30.06.2022r.

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022** | **0** | **5 653** | **641** | **288** | **1 324** | **0** | **7 906** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - nabycia środków trwałych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - objęcia pełną konsolidacją nowych jednostek | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - zbycia | | | | | | | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2022** | **0** | **5 653** | **641** | **288** | **1 324** | **0** | **7 906** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2022** | **0** | **2 738** | **576** | **288** | **1 304** | **0** | **4 906** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***413*** | ***22*** | ***0*** | ***2*** | ***0*** | ***437*** |
| - amortyzacji | | 413 | 22 | 0 | 2 | | 437 |
| - objęcia konsolidacją nowych jednostek | | | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - sprzedaży | | | | | | | 0 |
| **Umorzenie na dzień 30.06.2022** | **0** | **3 151** | **598** | **288** | **1 306** | **0** | **5 343** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022** | | | | | | | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2022** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022** | **0** | **2 502** | **43** | **0** | **18** | **0** | **2 563** |

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 – 30.06.2022 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

2. **Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.**

| Wyszczególnienie | Koszty prac rozwojowych[1] | Znaki towarowe[2] | Patenty i licencje[2] | Oprogramowanie komputerowe[2] | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022** | | **55** | **0** | **1 855** | **1 910** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - nabycia | | | | | 0 |
| - inne - wdrożenie MSSF 16 "Leasing" | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - zbycia | | 0 | | | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2022** | **0** | **55** | **0** | **1 855** | **1 910** |
| **Umorzenie na dzień 01.01.2022** | | **15** | **0** | **1 431** | **1 446** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***68*** | ***68*** |
| - amortyzacji | | 0 | 0 | 68 | 68 |
| - przeszacowania | | | | | 0 |
| - inne | | | | | 0 |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| - inne | | | | | 0 |
| **Umorzenie na dzień 30.06.2022** | **0** | **15** | **0** | **1 499** | **1 514** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022** | | | | | **0** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2022** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022** | **0** | **40** | **0** | **356** | **396** |

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

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

**Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2022 - 30.06.2022 r.**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

**Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych**

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

### 3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes Projekt Sp. z o.o. (dawniej: Juvenes sp. z o.o.) | 23 975 | 23 975 |
| **Wartość firmy (netto)** | **23 975** | **23 975** |

**Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji**

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na początek okresu** | **23 975** | **23 975** |
| ***Zwiększenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki | | |
| ***Zmniejszenia, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej | | |
| Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia | | |
| Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału w skutek rozwodnienia | | |
| **Wartość bilansowa brutto na koniec okresu** | **23 975** | **23 975** |
| | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu** | **0** | **0** |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu | | |
| Pozostałe zmiany | | |
| **Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu** | **0** | **0** |
| | | |
| **Wartość firmy (netto)** | **23 975** | **23 975** |

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym wartość firmy wynosi 264 tys zł i jest uwzględniona w pozycji „Wartości niematerialne".

### 4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Wartość bilansowa brutto na początek okresu** | **182** | **182** |
| ***Zwiększenia stanu, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| - aktywowanych późniejszych nakładów | 0 | 0 |
| ***Zmniejszenia stanu, z tytułu:*** | ***0*** | ***0*** |
| - zbycia nieruchomości | 0 | 0 |
| **Wartość bilansowa brutto na koniec okresu** | **182** | **182** |

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

**Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

## 5. Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności

| Oznaczenie spółki | Procent posiadanych udziałów | Udział w aktywach netto na 31.12.2021 | Zmiana udziału w aktywach netto | Korekty konsolidacyjne | Udział w aktywach netto na 30.06.2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. | 40% | 94 037 | 2 670 | 0 | 96 707 |
| PW Sp. z o.o. Sp.k. | 44,99% | 11 841 | -565 | 0 | 11 276 |
| **Razem** | n/d | **105 878** | **2 105** | **0** | **107 983** |

## 6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

| Inwestycje długoterminowe | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 48 887 | 0 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji / objęcia wkładów | 0 | 0 |
| Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 2 576 | 5 277 |
| Inne aktywa finansowe | 42 | 42 |
| **Razem** | **51 505** | **5 319** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 0 | 50 863 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| **Razem** | **0** | **50 863** |

### Udzielone pożyczki – zbiorczo

| | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 52 624 | 54 592 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 3 737 | 3 729 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **48 887** | **50 863** |
| - długoterminowe | 48 887 | 0 |
| - krótkoterminowe | 0 | 50 863 |

**Udzielone pożyczki – dane szczegółowe**

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 30.06.2022** | | **48 887** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 6 220 | 23 250 | 10,00% | 10,00% | 2023-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID | 22 979 | 25 463 | 3,125% | 2,91% | 2023-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. | 43 | 119 | WiBOR6M + marża | 8,84% | 2023-07-31 | bez zabezpieczeń |
| Dolne Miasto Sp. z o.o. | 285 | 0 | 6,00% | 6,00% | 2022-12-31 | bez zabezpieczeń |
| CPK Sp. z o.o. | 49 | 55 | 3,00% | 3,00% | 2023-12-31 | bez zabezpieczeń |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2021** | | **50 863** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 10 715 | 25 964 | 10,00% | 10,00% | 2022-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. - od BBID | 22 581 | 24 675 | 3,125% | 3,01% | 2022-12-31 | bez zabezpieczeń |
| Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o. | 100 | 169 | WiBOR6M + marża | 7,78% | 2022-07-31 | bez zabezpieczeń |
| Dolne Miasto Sp. z o.o. | 285 | 0 | 6,00% | 6,00% | 2022-12-31 | bez zabezpieczeń |
| CPK Sp. z o.o. | 49 | 55 | 3,00% | 3,00% | 2022-12-31 | bez zabezpieczeń |

W odniesieniu do CPK Sp z o.o. Sp.j. termin spłaty udzielonych przez BBI Development pożyczek (obecnie ustalony na koniec 2023 r.) jest związany z przewidywanym zbyciem posiadanych przez tę spółkę nieruchomości.

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki. Uwzględniając aktualny harmonogram dalszych działań w zakresie przedmiotowej nieruchomości, ustalono termin rozliczenia pożyczki na koniec 2023 r. Emitent (i w konsekwencji Grupa) nie zwiększył utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

## 7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

| Inwestycje długoterminowe | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 48 787 | 0 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Nabyte obligacje wycenia w zamortyzowanym koszcie | 0 | 0 |
| Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 2 576 | 5 277 |
| **Razem** | **51 363** | **5 277** |

| Inwestycje krótkoterminowe | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pożyczki udzielone, w tym: | 0 | 50 714 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Inne | 0 | 0 |
| **Razem** | **0** | **50 714** |

**Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:**

| | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki, w tym: | 118 269 | 120 196 |
| - dla Zarządu i Rady Nadzorczej | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | 69 482 | 69 482 |
| **Suma netto udzielonych pożyczek** | **48 787** | **50 714** |
| - długoterminowe | 48 787 | 0 |
| - krótkoterminowe | 0 | 50 714 |

**Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe**

| Pożyczkobiorca | Kwota pożyczki wg umowy | Wartość bilansowa | Oprocentowanie | | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | nominalne | efektywne | | |
| **Wg stanu na dzień 30.06.2022** | | **48 787** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 6 220 | 23 250 | 10,00% | 10,00% | 2023-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. | 22 979 | 25 463 | 3,125% | 2,91% | 2023-12-31 | bez zabezpieczeń |
| R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k | 44 769 | 19 | 8,00% | 8,00% | 2022-12-31 | brak |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 49 | 55 | 3,00% | 3,00% | 2023-12-31 | brak |
| **Wg stanu na dzień 31.12.2021** | | **50 714** | | | | |
| Serenus Sp. z o.o. | 10 715 | 25 965 | 10,00% | 10,00% | 2022-12-31 | oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo |
| CPK Sp. z o.o. Sp.j. | 22 581 | 24 675 | 3,125% | 3,01% | 2022-12-31 | bez zabezpieczeń |
| R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k | 44 769 | 19 | 8,00% | 8,00% | 2022-12-31 | brak |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. | 49 | 55 | 3,00% | 3,00% | 2022-12-31 | brak |

.

Udzielone na poprzedniej stronie wyjaśnienia dotyczące pożyczek zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczą w takim samym stopniu zaprezentowanych powyżej pożyczek wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

## 8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Półprodukty i produkcja w toku | 4 461 | 3 541 |
| Produkty gotowe | 0 | 41 |
| **Zapasy brutto** | **4 461** | **3 582** |
| Odpis aktualizujący stan zapasów | 0 | 23 |
| **Zapasy netto** | **4 461** | **3 559** |

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy**

| Wyszczególnienie | Odpisy aktualizujące: | | | | Razem odpisy aktualizujące zapasy |
|---|---|---|---|---|---|
| | materiały | półprodukty i produkcję w toku | produkty gotowe | towary | |
| **Stan na dzień 01.01.2022 roku** | | **0** | **23** | | **23** |
| ***Zwiększenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** | ***0*** | ***23*** | ***0*** | ***23*** |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi | | | 0 | | 0 |
| - wykorzystanie odpisów | | | 23 | | 23 |
| **Stan na dzień 30.06.2022 roku** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

## 9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Należności krótkoterminowe** | **2 180** | **2 649** |
| - od jednostek powiazanych | 288 | 1 440 |
| - od pozostałych jednostek | 1 892 | 1 209 |
| Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia) | 277 | 187 |
| **Należności krótkoterminowe brutto** | **2 457** | **2 836** |

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:**

| Wyszczególnienie | Należności handlowe |
|---|---|
| ***Jednostki powiązane*** | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.** | |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***0*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 0 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***0*** |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2022 r.** | **0** |
| ***Jednostki pozostałe*** | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2022 r.** | **187** |
| ***Zwiększenia, w tym:*** | ***94*** |
| - dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 94 |
| ***Zmniejszenia w tym:*** | ***4*** |
| - wykorzystanie odpisów aktualizujących | 4 |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2022 r.** | **277** |
| | |
| **Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2022 r.** | **277** |

**Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2022 r.**

| Wyszczególnienie | Razem | Nie przeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *< 60 dni* | *61 – 90 dni* | *91 –180 dni* | *181 – 360 dni* | *>360 dni* |
| ***Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności*** | | | | | | | |
| należności brutto | **288** | 287 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| odpisy akualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **288** | **287** | **1** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***Jednostki pozostałe*** | | | | | | | |
| należności brutto | **2 169** | 646 | 1 121 | 3 | 5 | 254 | 140 |
| odpisy akualizujące | **277** | 2 | 11 | 0 | 0 | 127 | 137 |
| **należności netto** | **1 892** | **644** | **1 110** | **3** | **5** | **127** | **3** |
| ***Ogółem*** | | | | | | | |
| należności brutto | **2 457** | 933 | 1 122 | 3 | 5 | 254 | 140 |
| odpisy akualizujące | **277** | 2 | 11 | 0 | 0 | 127 | 137 |
| **należności netto** | **2 180** | **931** | **1 111** | **3** | **5** | **127** | **3** |

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zmodyfikowała wysokość utworzonych wcześniej odpisów na nieściągalne należności.

**Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2022 r.**

| Wyszczególnienie | Razem | Nie przeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *< 60 dni* | *61 – 90 dni* | *91 –180 dni* | *181 – 360 dni* | *>360 dni* |
| ***Jednostki powiązane*** | | | | | | | |
| należności brutto | **762** | 700 | 33 | 15 | 0 | 0 | 14 |
| odpisy akualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **762** | **700** | **33** | **15** | **0** | **0** | **14** |
| ***Jednostki pozostałe*** | | | | | | | |
| należności brutto | **494** | 481 | 5 | 2 | 5 | 1 | 0 |
| odpisy akualizujące | **0** | | | | | | |
| **należności netto** | **494** | **481** | **5** | **2** | **5** | **1** | **0** |
| ***Ogółem*** | | | | | | | |
| należności brutto | **1 256** | 1 181 | 38 | 17 | 5 | 1 | 14 |
| odpisy akualizujące | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **należności netto** | **1 256** | **1 181** | **38** | **17** | **5** | **1** | **14** |

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów na nieściągalne należności.

## 10. Odroczony podatek dochodowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

| Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego | 2021-12-31 | zwiększenia | zmniejszenia | 2022-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | 298 | 67 | -197 | 168 |
| Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji | 1 080 | 1 980 | -1 451 | 1 609 |
| Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek | 1 211 | 602 | -693 | 1 120 |
| Pozostałe rezerwy | 1 582 | 109 | -584 | 1 107 |
| Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów | 6 000 | 0 | 0 | 6 000 |
| **Suma ujemnych różnic przejściowych** | **10 171** | **2 758** | **-2 925** | **10 004** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku** | **1 932** | **524** | **-556** | **1 900** |

| Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 2021-12-31 | zwiększenia | zmniejszenia | 2022-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek | 16 001 | 2 170 | 0 | 18 171 |
| **Suma dodatnich różnic przejściowych** | **16 001** | **2 170** | **0** | **18 171** |
| stawka podatkowa | **19%** | **19%** | **19%** | **19%** |
| **Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:** | **3 040** | **412** | **0** | **3 452** |

### Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

| Wyszczególnienie | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 1 900 | 1 932 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | 3 452 | 3 040 |
| **Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego** | **-1 552** | **-1 108** |

## 11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

| | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie | 168 | 298 |
| **Razem, w tym:** | **168** | **298** |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 168 | 298 |

**Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne**

| | Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe | Rezerwy na nagrody jubileuszowe | Rezerwy na urlopy wypoczynkowe | Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze |
|---|---|---|---|---|
| **Stan na 01.01.2022** | | | | **298** |
| Utworzenie rezerwy | | | | 67 |
| Koszty wypłaconych świadczeń | | | | 0 |
| Rozwiązanie rezerwy | | | | 197 |
| **Stan na 30.06.2022, w tym:** | **0** | **0** | **0** | **168** |
| - długoterminowe | | | | 0 |
| - krótkoterminowe | | | | 168 |

**Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.**

## 12. Pozostałe rezerwy

| | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty | 606 | 750 |
| Rezerwa na roszczenia podwykonawców | 0 | 522 |
| Rezerwa na kary administracyjne | 600 | 0 |
| Inne rezerwy | 1 266 | 1 765 |
| **Razem, w tym:** | **2 472** | **3 037** |
| - długoterminowe | 0 | 750 |
| - krótkoterminowe | 2 472 | 2 287 |

**Zmiana stanu pozostałych rezerw**

| Wyszczególnienie | Rezerwa na naprawy gwarancyjne i zwroty | Rezerwa na roszczenia podwykonawców | Rezerwa na kary administracyjne | Inne rezerwy | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stan na 01.01.2022** | **750** | **522** | **0** | **1 765** | **3 037** |
| Utworzenie rezerwy | 0 | 0 | 600 | 0 | 600 |
| Wykorzystanie rezerw | 144 | 22 | 0 | 499 | 665 |
| Rozwiązanie rezerw | 0 | 500 | 0 | 0 | 500 |
| **Stan na 30.06.2022, w tym:** | **606** | **0** | **600** | **1 266** | **2 472** |
| - długoterminowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 606 | 0 | 600 | 1 266 | 2 472 |

W pozycji „Inne rezerwy" wykazano rezerwy utworzone w związku ze zrealizowaniem transakcji sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska" w czerwcu 2019 roku. Rezerwy obejmowały spodziewane i uzgodnione z nabywcą nieruchomości koszty do których pokrycia zobowiązana została spółka Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k., w szczególności:

- Zwrot określonej części opłaty za niewynajętą powierzchnię w sprzedanym budynku
- Koszty wykończenia (fit-out) powierzchni biurowej i handlowej przeznaczonej na wynajem
- Koszty komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni
- Pozostałe koszty o zbliżonym charakterze

W okresie od 1 lipca 2019 do 30 czerwca 2022 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2022 roku

## VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

| **Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2022** | | | | | | | **Wyłączenia i korekty konsolidacyjne** | **Ogółem** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Roma Tower** | **Koneser (*)** | **Juvenes Projekt** | **BBID** | **Pozostałe** | | |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług | Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy | 0 | 0 | 2 393 | 704 | 24 | 315 | 3 436 |
| | Sprzedaż między segmentami | 60 | 0 | 1 260 | 1 229 | 148 | -2 268 | 429 |
| | | | | | | | | |
| Udział w wyniku spółek stowarzyszonych | | -565 | 2 670 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 105 |
| Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek | | 649 | 15 | 12 | 2 747 | 27 | -379 | 3 071 |
| **Zysk/ (strata) segmentu** | | **-2 575** | **-261** | **384** | **-5 289** | **-985** | **3 290** | **-5 436** |
| **Aktywa ogółem** | | **35 654** | **2 187** | **5 532** | **185 521** | **79 980** | **-107 971** | **200 903** |
| Aktywa segmentu | | 35 654 | 2 187 | 5 532 | 185 521 | 79 980 | -107 971 | 200 903 |
| Aktywa nieprzypisane | | | | | | | | 0 |
| **Zobowiązania ogółem** | | **15 904** | **1 121** | **885** | **79 634** | **75 029** | **-91 913** | **80 660** |
| Zobowiązania segmentu | | 15 904 | 1 121 | 885 | 79 634 | 75 029 | -91 913 | 80 660 |
| Zobowiązania nieprzypisane | | | | | | | | 0 |

(*) W skład segmentu „Koneser" wchodzi zarówno spółka konsolidowana metodą praw własności jak i spółka konsolidowana metodą pełną, stąd też prezentacja obejmuje zarówno udział w wyniku spółek stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

(**) W skład segmentu „Roma Tower" wchodzi zarówno spółka konsolidowana metodą praw własności jak i spółka konsolidowana metodą pełną, stąd też prezentacja zarówno udział w wyniku spółek stowarzyszonych jak i pozostałe elementy analizy, występujące wyłącznie w spółkach konsolidowanych metodą pełną.

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

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

| Rodzaj emisji/seria | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Obligacje 1-roczne | 14 123 | 0 |
| Obligacje 2-letnie | 15 238 | 14 947 |
| Obligacje 3-letnie | 12 787 | 27 844 |
| **Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych** | **42 148** | **42 791** |
| - długoterminowe | 0 | 26 730 |
| - krótkoterminowe | 42 148 | 16 061 |

**Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2022 r.**

| określenie emisji; Emitent | Kwota nominalna | Data emisji | Data wykupu | Oprocentowanie | | Wartość bilansowa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nominalne | efektywne | |
| Obligacje 3-letnie, emisja ze stycznia 2020; BBI Development S.A. | 12 000 | 2020-01-31 | 2023-01-31 | WIBOR 6M+6,25% | 8,52% | 12 787 |
| Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2021; BBI Development S.A. | 14 330 | 2021-02-22 | 2023-02-22 | WIBOR 6M+7,75% | 10,79% | 15 238 |
| Obligacje 1-roczne, emisja z lutego 2022; BBI Development S.A. | 13 500 | 2022-02-22 | 2023-02-22 | WIBOR 6M+7,75% | 13,73% | 14 123 |
| | | | | | **Razem** | 42 148 |

### 2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

W prezentowanym okresie nie wystąpiła emisja kapitałowych papierów wartościowych Jednostki Dominującej

**Zmiana stanu kapitału zakładowego**

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.

## X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

**Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2022**

| Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki | Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN] | Efektywna stopa procentowa % | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|
| C-Invest Sp. z o.o. | 10 643 | 11 764 | 9,74% | 2022-12-31 | brak |
| Willet Sp. z o.o. | 11 150 | 11 746 | 9,32% | 2022-12-31 | hipoteka na nieruchomościach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel |
| BNP Paribas Leasing S.A. | 211 | 211 | EURIBOR / 0% | 2024-06-13 | weksel |
| **RAZEM** | **22 004** | **23 721** | | | |

**Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2022**

| Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki | Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN] | Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN] | Efektywna stopa procentowa % | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|
| C-Invest Sp. z o.o. | 10 643 | 11 764 | 9,74% | 2022-12-31 | brak |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developski 7 SKA | 14 000 | 14 817 | 10,00% | 2022-12-31 | brak |
| RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. | 0 | 1 818 | n/d | (*) | brak |
| Juvenes - Projekt Sp. z o.o. | 0 | 76 | 8,25% | (*) | brak |
| **RAZEM** | **24 643** | **28 475** | | | |

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

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

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

**Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję**

| Liczba wyemitowanych akcji | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|---|---|
| **Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.** | **10 133 107** | **10 135 993** |
| Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych | 0 | 0 |
| **Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.** | **10 133 107** | **10 135 993** |

| Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|---|---|
| **Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej** | -5 436 | -3 143 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | -0,54 | -0,31 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | -0,54 | -0,31 |
| **Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej** | 0 | 0 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN) | 0 | 0 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN) | 0 | 0 |

## XII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

| Podmiot powiązany | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | | Zakupy od podmiotów powiązanych | | Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych | | Należności od podmiotów powiązanych | | w tym przeterminowane | | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j. | 0 | 0 | 0 | 0 | 351 | 344 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 334 | 320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 210 | 197 | 0 | 197 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. k. | 9 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j. (MRZ - na H1 2022 pusta linia, można wykasować) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** |
| PW Sp. z o.o. Sp. k. | 0 | 3 360 | 0 | 0 | 0 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3599 (*) | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-06-30** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** | **2022-06-30** | **2021-12-31** |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

*(*) zobowiązanie z tyt. zwrotu wkładu*

### Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

## Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.

| Data | Strona transakcji – spółka z Grupy BBID | Strona transakcji – podmiot powiązany | Opis transakcji | Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto) |
|---|---|---|---|---|
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | Juvenes Projekt Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | Prace projektowe dla lok. usługowego U2A w bud. E3 przy Pl.Konesera 6 w Warszawie | 30.750,00 zł brutto (25.000 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | Juvenes Projekt Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej | 342.187,77 zł brutto (278.201,44 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | Juvenes Projekt Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | usługi projektowe | 172.621,30 zł brutto (140.342,52 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | Juvenes Projekt Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | Usługi doradcze | 80.986,30 zł brutto (65.842,52 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | Juvenes-Serwis Sp z o.o. | Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu | Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej | 31.052,28 zł brutto (25.245,76 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD6 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 18.450,00 zł brutto (15.000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD6 | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 3.690,00 zł brutto (3.000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD5 | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 20.994,26 zł brutto (17.068,50 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD5 | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 8.487,00 zł brutto (6.900,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD4 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 29.772,78 zł brutto (24.205,50 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD7 | Członek zarządu Rafał Szczepański | Usługi doradcze | 110 000,00 zł brutto (90 000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD7 | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 68 880,00 zł brutto (56 000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD7 | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 88 560,00 zł brutto (72 000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | PD7 | Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz | Usługi doradcze | 55 350,00 zł brutto (45 000,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | NS | Członek zarządu Piotr Litwiński | Usługi doradcze | 29.274,00 zł brutto (23.800,00 zł netto) |
| 01.01.2022 – 30.06.2022 | NS | Członek zarządu Michał Skotnicki | Usługi doradcze | 49.368,52 zł brutto (40 137,01 zł netto) |

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

| Podmiot powiązany | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | | Zakupy od podmiotów powiązanych | | Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych | | Należności od podmiotów powiązanych | | w tym przeterminowane | | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022-06-30 | 2021-06-30 | 2022-06-30 | 2021-06-30 | 2022-06-30 | 2021-06-30 | 2022-06-30 | 2021-12-31 | 2022-06-30 | 2021-12-31 | 2022-06-30 | 2021-12-31 |
| Znaczący inwestor - nie występuje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki zależne:** | | | | | | | | | | | | |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k. | 48 | 48 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k. | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k. | 34 | 354 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 65 | 0 | 0 | 2 750 | 3 180 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA | 505 | 170 | 0 | 0 | 0 | 3 | 301 | 297 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA | 3 | 40 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 2 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 3 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Realty 4 Management Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Juvenes-Projekt Sp. z o.o. | 62 | 392 | 0 | 45 | 0 | 0 | 52 | 15 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| Juvenes-Serwis Sp. z o.o. | 7 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 18 | 14 | 18 | 0 | 0 |
| Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k. | 217 | 301 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 | 277 | 99 | 149 | 1 000 | 1 000 |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k. | 7 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):** | | | | | | | | | | | | |
| Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j. | 0 | 0 | 0 | 0 | 351 | 344 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. | 334 | 320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 210 | 197 | 0 | 197 | 0 | 0 |
| PW Sp. z o.o. Sp. k. | 9 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

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

Nie występują.

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

### Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 51.457,20 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel.

### Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

### Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

## XV. UJAWNIENIA PRZYCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE

### 1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności

| Wyszczególnienie | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|---|---|
| **Działalność kontynuowana** | | |
| Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni | 21 | 2 883 |
| Przychody ze świadczenia usług | 3 844 | 12 511 |
| *w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)* | *2 400* | *2 850* |
| **SUMA przychodów ze sprzedaży** | **3 865** | **15 394** |

| Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|---|---|
| Stan na początek okresu | 0 | 460 |
| Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów | 0 | -460 |
| Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody | 315 | 138 |
| **Stan na koniec okresu** | **315** | **138** |

### 2. Prezentacja przychodów finansowych

| Wyszczególnienie | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2021 - 30.06.2021 |
|---|---|---|
| Odsetki od udzielonych pożyczek | 2 144 | 381 |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących | 534 | 288 |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | 393 | 2 |
| **Razem** | **3 071** | **671** |

## XVI. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

| AKTYWA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2022-06-30 | 2021-12-31 | 2022-06-30 | 2021-12-31 | |
| **Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:** | **51 505** | **5 319** | **51 505** | **5 319** | |
| - pożyczki udzielone | 48 887 | 0 | 48 887 | 0 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe | 42 | 42 | 42 | 42 | |
| - akcje i udziały | 2 576 | 5 277 | 2 576 | 5 277 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy |
| **Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:** | **3 259** | **58 472** | **3 259** | **58 472** | |
| - pożyczki udzielone | 0 | 50 863 | 0 | 50 863 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 259 | 7 609 | 3 263 | 7 613 | |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2022-06-30 | 2021-12-31 | 2022-06-30 | 2021-12-31 | |
| **Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:** | **68 514** | **72 340** | **65 869** | **69 352** | |
| - długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 99 | 150 | 99 | 150 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 23 622 | 26 411 | 23 622 | 26 411 | |
| - długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 0 | 26 730 | 0 | 26 730 | |
| - krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 42 148 | 16 061 | 42 148 | 16 061 | |
| - zobowiązania leasingowe (łącznie) | 2 645 | 2 988 | 2 645 | 2 988 | |
| **Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:** | **24** | **26** | **24** | **26** | |
| - pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane | 24 | 26 | 24 | 26 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| **Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe** | **5 977** | **2 840** | **5 977** | **2 840** | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 czerwca 2022.

## XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 r.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

## XVIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest stroną pozwaną istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy postępowania sądowego. Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2021 roku, opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2022, nie uległo istotnym zmianom.

## XIX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia po dacie bilansu które miałyby istotny wpływ na ocenę informacji zawarty w niniejszym sprawozdaniu i wymagały szczegółowej prezentacji.

**Warszawa, dnia 30 września 2022 r.**

**Podpisy Członków Zarządu:**

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2022.09.30 12:16:00 CEST

Michał Skotnicki

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2022.09.30 11:53:32 CEST

Rafał Szczepański

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2022.09.30 11:28:23 CEST

Piotr Litwiński

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2022.09.30 11:56:09 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2022.09.30 10:36:06 CEST

Marcin Rzeszutkowski

# Raport z przeglądu skróconego półrocznego śródrocznego sprawozdania finansowego

**Grant Thornton Polska**
Sp. z o.o. sp. k.
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 BBI Development S.A.

## *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławskiej 2, na które składa się śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

## *Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytorska nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.

## *Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone półroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Signed by / Podpisano przez:
Marcin Bartłomiej Diakonowicz
Date / Data: 2022-09-30 13:47

Warszawa, dnia 30 września 2022 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

# 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


**1 Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ....4**

**2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego....4**

**3 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej....6**

**4 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej....6**

**4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta .... 7**

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

**4.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych .... 9**

4.2.1 Projekt „Roma Tower”....9

**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....11**

**6 Opis zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego....11**

**7 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta....16**

**8 Emisja, wykup i spłaty udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych....16**

**9 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy....16**

**10 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych ....16**

**11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji....16**

**12 Zmiany w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej ....18**

**13 Stanowisko Zarządu co do prognoz....18**

**14 Istotni akcjonariusze....18**

**15 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta....20**

**18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe ....21**

**19 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....21**

**20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną .....21**

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

**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 .....21**

**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 .....22**

# 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.

| **Struktura aktywów Grupy na podane dni:** | **2022-06-30** | **Udział w aktywach** | **2021-12-31** | **Udział w aktywach** |
|---|---|---|---|---|
| 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% |
| **Razem aktywa trwałe** | **188 504** | **93,83%** | **140 750** | **67,91%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem aktywa obrotowe** | **12 399** | **6,17%** | **66 520** | **32,09%** |
| | | | | |
| **Aktywa razem** | **200 903** | **100,00%** | **207 270** | **100,00%** |

| **Struktura pasywów Grupy na podane dni:** | 2022-06-30 | Udział w pasywach | 2021-12-31 | Udział w pasywach |
|---|---|---|---|---|
| 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% |
| **Razem kapitały własne** | **120 242** | **59,85%** | **125 689** | **60,64%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem zobowiązania długoterminowe** | **5 381** | **2,68%** | **32 133** | **15,50%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem zobowiązania krótkoterminowe** | **75 280** | **37,47%** | **49 448** | **23,86%** |
| | | | | |
| **Pasywa razem** | **200 903** | **100,00%** | **207 270** | **100,00%** |

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

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

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.

| Struktura aktywów Emitenta na podane dni: | 2022-06-30 | Udział w aktywach | 2021-12-31 | Udział w aktywach |
|---|---|---|---|---|
| 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% |
| **Razem aktywa trwałe** | **180 404** | **97,24%** | **134 000** | **69,18%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem aktywa obrotowe** | **5 117** | **2,76%** | **59 695** | **30,82%** |
| | | | | |
| **Aktywa razem** | **185 521** | **100,00%** | **193 695** | **100,00%** |

| Struktura pasywów Emitenta na podane dni: | 2022-06-30 | Udział w pasywach | 2021-12-31 | Udział w pasywach |
|---|---|---|---|---|
| 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% |
| **Razem kapitały własne** | **105 887** | **57,08%** | **111 187** | **57,40%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem zobowiązania długoterminowe** | **3 540** | **1,91%** | **30 180** | **15,58%** |
| | | | | |
| 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% |
| **Razem zobowiązania krótkoterminowe** | **76 094** | **41,02%** | **52 328** | **27,02%** |
| | | | | |
| **Pasywa razem** | **185 521** | **100,00%** | **193 695** | **100,00%** |

# 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 nominału 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 Lebiedzińskiego,
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 Lebiedziński.

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 przygotowaniami 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

szczególności 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 osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż konflikt w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania (wzrost stóp procentowych), wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych.

Dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, wojna w Ukrainie może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na 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 przeznaczanych 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 strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – 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 ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi –** Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi 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 powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, 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 żądaniami 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 sprzeciwy 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 reprywatyzacyjne, 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 utrzymywaniem 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 osiągane 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 rozprzestrzenia 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 osiąganych czynszów z wynajmu wspominanych 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 odraczanie 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 wywłaszczenia 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)[1] |
|---|---|---|
| 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. [2 3] | POLSKA | 49,44 % |
| Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna [2 3] | POLSKA | 40,00 % |
| PW sp. z o.o. [2 3] | POLSKA | 45,00 % |
| PW sp. z o.o. sp. k.[2 3] | POLSKA | 44,99 % |
| Dolne Miasto Sp. z o.o. [2 3] | POLSKA | 50% |
| Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2 3] | POLSKA | 49% |
| Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3] | POLSKA | 99,90% |
| PW sp. z o.o. RT sp.j. [2 3] | POLSKA | 44,99% |

*[1] 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.;*
*[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;*
*[3] 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 zwiększeniu i 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 Emietnta (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. 69ustawy 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.:

| Imię i nazwisko | Na dzień 30.09.2022 | Na dzień 30.05.2022 |
|---|---|---|
| **Osoby zarządzające** | | |
| 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%) |
| **Osoby Nadzorujące** | | |
| Paweł Turno | 1.307 (0,01%) | 31.307 (0,31%) |
| Maciej Matusiak | 0 | 0 |
| Tomasz Nowakowski | 0 | - |
| Karol Żbikowski | 0 | 0 |
| Artur Lebiedziński | 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 wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, a wywierałyby lub mogłyby wywierać istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

# 19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie 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 osiągane 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

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2022.09.30 12:12:36 CEST

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2022.09.30 11:53:21 CEST

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2022.09.30 11:58:09 CEST

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2022.09.30 11:55:56 CEST

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

# OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A.

Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 rozszerzone o jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz ich wyniki finansowe oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za I półrocze 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 30 września 2022 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2022.09.30 12:14:35 CEST

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2022.09.30 11:59:16 CEST

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2022.09.30 11:51:08 CEST

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2022.09.30 11:57:36 CEST

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu