BBI DEVELOPMENT SA R

☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2019

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSr/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2020-05-12

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA	**Budownictwo (bud)**
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
02-566	**Warszawa**
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Puławska, Plac Unii, Budynek A	**2**
(ulica)	(numer)
22 204 00 40	**22 204 00 41**
(telefon)	(fax)
fundusz@bbidevelopment.pl	**www.bbidevelopment.pl**
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	**010956222**
(NIP)	(REGON)

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2019	**2018**	2019	**2018**
I. Przychody operacyjne	4 857	10 737	1 129	2 516
II. Koszt własny sprzedaży	-884	-2 300	-205	-539
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 675	1 865	-622	437
IV. Zysk (strata) brutto	-67 848	-8 681	-15 772	-2 034
V. Zysk (strata) netto	-65 729	-9 542	-15 279	-2 236
VI. Aktywa razem	237 862	287 891	55 856	66 951
VII. Zobowiązania razem	155 201	138 885	36 445	32 299
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	97 513	55 742	22 898	12 963
IX. Kapitał własny	82 661	149 006	19 411	34 653
X. Kapitał zakładowy	50 946	52 308	11 963	12 165
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach (*)	10 166 966	10 197 939	10 166 966	10 197 939
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	8,13	14,61	1,89	3,40
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-6,46	-0,94	-1,50	-0,22
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	400	-4 784	93	-1 121
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	33 722	5 574	7 839	1 306
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-33 129	991	-7 701	232
*) średnioważona ilość akcji tak jak zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym; w danych porównawczych za 2018 uwzględniono efekt scalenia akcji w stosunku 10 do 1				

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 2019 oraz na koniec 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3018 zł/ Euro i 4,2669 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 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2585 zł/Euro i 4,3000 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
SF MSSF 31 12 2019.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 31.12.2019
Sprawozdanie_z_działalności_Emitenta_i_GK_2019.pdf	Sprawozdanie z działalności Jednostki i Grupy za 2019
Informacja Zarządu dot firmy audytorskiej 2020_05_12.pdf	Informacja Zarządu dot. firmy audytorskiej
OCENA RN SF. 2019_12.05 2020.pdf	Ocena RN dot sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności
Oświadczenie_Zarządu _ do raportu rocznego_12.05.20.pdf	Oświadczenie Zarządu do raportu rocznego za 2019
Oświadczenie_Rady_do_Raportu_Rocznego _12.05.20.pdf	Oświadczenia RN dot audytora i publikacji sprawozdań za 2019
List _Prezesa_12.05.2020.pdf	List Zarządu do akcjonariuszy
BBI Development SA 2019 BSF MSSF SzB PL-sig.pdf	Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-05-12	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2020-05-12	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2020-05-12	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2020-05-12	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-05-12	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

12 MAJA 2020 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

BBI Development S.A. przedstawia raport roczny, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej w roku 2019, wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k.

Wynik roku 2019 został w znaczący sposób obciążony, zarówno na poziomie jednostkowym jak i skonsolidowanym, jednorazowym zdarzeniem, jakim była rezygnacja Grupy z dalszej realizacji wieloetapowego projektu mieszkaniowego w Szczecinie. Była to trudna, ale ważna i potrzebna decyzja, podjęta po dokładnym rozważeniu krótko i długoterminowych skutków dla Grupy i jej wartości. Skutkiem wspomnianej decyzji było rozpoznanie wysokich rezerw i odpisów aktualizujących, jednak równocześnie pozwoliło na przyśpieszenie wygenerowania wpływów finansowych oraz – w perspektywie kolejnych okresów – przyniesie redukcję kosztów operacyjnych, ponieważ jednocześnie Spółka całkowicie wycofała się z rynku szczecińskiego. Podjęte działania pozwoliły na dalszą redukcję zadłużenia. W stosunku do początku roku 2019 r., według stanu na dzień dzisiejszy zadłużenie z tytułu obligacji spadło z 110 mln zł do 67 mln zł i dalsze jego obniżanie jest spodziewane w perspektywie kolejnego roku, co niewątpliwie poprawi bezpieczeństwo finansowe Grupy.

W ubiegłym roku pełną zdolność operacyjną uzyskał istotny projekt Spółki - Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze, oficjalnie otwarty pod koniec 2018 r. Pierwszy pełny rok funkcjonowania Konesera, stanowiącego ok. 52 tys. m2 najwyższej jakości powierzchni w odrestaurowanych obiektach zabytkowych, unikalne połączonych z budynkami nowo wybudowanymi, należy ocenić pozytywnie. Bieżący rok, po ustabilizowaniu obecnej sytuacji epidemicznej związanej z pandemią koronawirusa, poświęcimy na stabilizację przychodów Konesera, celem dalszego zwiększenia wyceny rynkowej tego projektu. Centrum Praskie Koneser, stanowiący gotowe, funkcjonujące aktywo o znacznej wartości rynkowej w naszym portfelu, stanowi niewątpliwie ważny element wyceny Grupy.

Poza opisaną powyżej częścią komercyjną Konesera, realizowaną wspólnie z inwestorem zewnętrznym, Grupa w ubiegłym roku zakończyła samodzielną realizację etapów mieszkaniowych (E1/E3) w stylu loftów, będących odrębną częścią projektu, ale stanowiącej komplementarne uzupełnienie oferty komercyjnej. Wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane, a pod koniec roku 2019 rozpoczęto proces przenoszenia pierwszych mieszkań na nabywców, proces ten będzie intensywnie kontynuowany w pierwszej połowie 2020 r.

Odnotowania wymaga dokonana w czerwcu 2019 r. sprzedaż kompleksu Centrum Marszałkowska, przeprowadzona w wykonaniu umowy przedwstępnej z listopada 2018 r. Centrum Marszałkowska (16,5 tys m2 GLA w centralnej warszawskiej lokalizacji, na skrzyżowaniu dwóch linii metra i ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej) został sprzedany w ciągu roku od oddania do użytkowania, co ponownie potwierdza zdolność Grupy do sprawnej realizacji wspólnych przedsięwzięć deweloperskich o dużym stopniu komplikacji i zamknięcia pełnego cyklu projektu deweloperskiego, począwszy od fazy koncepcyjnej, poprzez finansowanie, realizację i sprzedaż wytworzonego produktu. Dzięki opisanej transakcji doszło do znaczącego obniżenia zadłużenia Grupy z tytułu obligacji, o czym wspomniano wcześniej.

Rok 2019 to również okres intensywnego awansowania prac przygotowawczych (w tym projektowych i komercjalizacyjnych) w najważniejszym obecnie realizowanym przedsięwzięciu Grupy, czyli Roma Tower, będącego 170-metrowym budynkiem wysokościowym o powierzchni ok. 63 tys m2 GLA, położonym w centrum śródmieścia Warszawy, u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater, na działce objętej prawomocnym miejscowym planem zagospodarowania. Została sfinalizowana koncepcja architektoniczna, a pod koniec roku została zawarta umowa finansowania pomostowego dla wspomnianego projektu. Najbliższy rok będzie okresem ustalania docelowej struktury finansowania dla tego istotnego przedsięwzięcia; w tym zakresie Grupa będzie koncentrować się na strategiach pozwalających na przyspieszenie przepływów finansowych.

Zgodnie z zapowiedziami, Grupa pracuje nad pozyskiwaniem kolejnych projektów, oprócz projektów czysto deweloperskich (w preferowanym dotychczas modelu wspólnych przedsięwzięć z właścicielami nieruchomości lub z inwestorami finansowymi), także kontraktów usługowych w zakresie prac architektonicznych, project management i construction management.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 20:17:25 CEST

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego 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.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego BBI Development SA (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 1421, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),

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.

- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami oraz
- rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) (Rozporządzenie 537/2014).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego*.
Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* Międzynarodowej Federacji Księgowych (Kodeks IFAC) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W szczególności w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania rocznego sprawozdania finansowego jako całości oraz uwzględniliśmy je przy formułowaniu naszej opinii o tym sprawozdaniu. Poniżej podsumowaliśmy również naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Ryzyko ominięcia kontroli wewnętrznej przez kierownictwo	**Reakcja biegłego rewidenta**
Zgodnie z Krajowym Standardem Badania 240 *Odpowiedzialność biegłego rewidenta podczas badania sprawozdań finansowych dotycząca oszustw* z uwagi na trudny do przewidzenia sposób obejścia kontroli wewnętrznej zidentyfikowaliśmy to jako ryzyko znaczące.	W ramach badania przeprowadziliśmy następujące procedury w zakresie szacunków Zarządu: • ocena polityki rachunkowości w zakresie kalkulacji odpisów aktualizujących, • weryfikacja odpisów aktualizujących należności, wartość udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, udzielonych pożyczek, • weryfikacja poprawności kalkulacji podatku odroczonego i ocena odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego, • testy na potwierdzenie kompletności i poprawności ujęcia pozostałych rezerw tworzonych przez Spółkę.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Ryzyko utraty wartości udziałów	Reakcja biegłego rewidenta
W rocznym sprawozdaniu finansowym Spółka zaprezentowała wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w kwocie 147 174 tysiące złotych. Są one najistotniejszym składnikiem aktywów Spółki stanowiąc 62% sumy aktywów ogółem. Po ocenie przesłanek na utratę wartości i stwierdzeniu ich wystąpienia, przeprowadza się test na utratę wartości. Test na utratę wartości inwestycji w jednostki zależne i stowarzyszone jest przeprowadzany poprzez ustalenie wartości użytkowej na podstawie zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają z prognoz finansowych ośrodka generującego przepływy pieniężne. W wyniku przeprowadzonych analiz Zarząd nie stwierdził występowania utraty wartości udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Testy na utratę wartości są kluczowym zagadnieniem badania ze względu na istotny element osądu Zarządu w związku z przyjętymi prognozami wyników finansowych spółek zależnych i stowarzyszonych. Inwestycje w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie nr 15 informacji dodatkowych do jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego.	W ramach badania sprawozdania finansowego Spółki zweryfikowaliśmy racjonalność założeń leżących u podstaw testów oraz zasadność wniosków, w szczególności w zakresie: • racjonalności założeń przyjętych przy sporządzaniu projekcji przepływów pieniężnych stanowiącej podstawę przeprowadzonych testów, • oczekiwanych wzrostów skali działalności, w tym przyrostów przychodów i kosztów z działalności operacyjnej, • oceny ryzyka związanego z obecnym etapem rozwoju spółek Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z zaangażowaniem w pożyczki udzielone spółkom zależnym, stowarzyszonym i niepowiązanym	Reakcja biegłego rewidenta
Spółka udzieliła pożyczek, których łączna wartość bilansowa wynosi 64 436 tysięcy złotych, co stanowi 27% sumy aktywów. Z tej kwoty pożyczki udzielone jednostkom zależnym i stowarzyszonym stanowią 36 362 tysiące złotych, czyli 15% sumy bilansowej, a pożyczka udzielona jednostce niepowiązanej Serenus Sp. z o.o. ma wartość 28 074 tysiące złotych, co stanowi 12% sumy bilansowej. Pełne rozliczenie należności od Serenus Sp. z o.o. uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development SA i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Pożyczki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych, co wymaga od Zarządu stosowania osądu. Udzielone pożyczki oraz ryzyka związane z ich udzieleniem zostały opisane w notach nr 19 i 41 informacji dodatkowych do jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego.	W ramach przeprowadzonego badania wykonaliśmy następujące procedury: • zapoznanie się i ocena zastosowanego modelu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego, • analiza planów inwestycyjnych i przychodowych spółek zależnych i stowarzyszonych, w tym wycen nieruchomości inwestycyjnych będących źródłem przychodów tych spółek, • analiza należności z tytułu pożyczek pod kątem terminowości spłat oraz terminów zapadalności, • analiza płynności spółek zależnych i stowarzyszonych.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za roczne sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 351, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmową, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka nie będzie kontynuować działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy ją o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku (z wyłączeniem rocznego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Za sporządzenie innych informacji zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Spółki, oświadczenie Zarządu o sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

działalności, oświadczenie Rady Nadzorczej na temat Komitetu Audytu uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku 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 roku, poz. 757) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2018 i 2019 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 26 czerwca 2018 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest drugi rok obrotowy.

Marcin Diakonowicz

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej
Diakonowicz

Date / Data: 2020-
05-12 23:51

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

Warszawa, 12 maja 2020 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2019

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**ul. Puławska 2, 02-566 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
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2019 r.:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

W dniu 25 czerwca 2019 p. Wojciech Napiórkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej.

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

VII. Banki:

mBank S.A.
Alior Bank S.A

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1.	**Informacje ogólne:**	
	Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
	Symbol na GPW:	BBD
	Sektor na GPW:	Deweloperzy
2.	**System depozytowo – rozliczeniowy:**	**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
3.	**Kontakty z inwestorami:**	**CC Group Sp. z o.o.** ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa WWW.ccgroup.com.pl

IX. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), Zarząd Spółki 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 majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/VIII/2018 z dnia 26 czerwca 2018 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 12 maja 2020 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	**4 857**	**10 737**
Przychody ze sprzedaży usług		4 857	5 534
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		0	5 203
Koszt własny sprzedaży	2,3	**-884**	**-2 300**
Wynik brutto na sprzedaży		**3 973**	**8 437**
Koszty sprzedaży	2,3	-74	-116
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-6 403	-6 418
Pozostałe przychody operacyjne	4	12	7
Pozostałe koszty operacyjne	4	-183	-45
Wynik na działalności operacyjnej		***-2 675***	***1 865***
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	*2 293*	*4 823*
Przychody finansowe	5	2 034	7
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-57 197	-3 044
Koszty finansowe	5	-12 303	-12 332
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-67 848***	***-8 681***
Podatek dochodowy	6	2 119	-861
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-65 729***	***-9 542***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***-65 729***	***-9 542***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Rozwodniony za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Rozwodniony za okres obrotowy		-6,46	-0,94
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
Zysk (strata) netto		***-65 729***	***-9 542***
Inne dochody całkowite		0	0
Suma dochodów całkowitych	10,11	***-65 729***	***-9 542***

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Aktywa trwałe		**195 357**	**255 139**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	646	299
Wartości niematerialne	13	474	492
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	147 174	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	19	46 881	90 278
Aktywa obrotowe		**42 505**	**32 752**
Zapasy	20	0	0
Należności handlowe	21	1 613	1 637
Pozostałe należności	22	3 657	1 555
Pozostałe aktywa finansowe	19	33 072	26 152
Rozliczenia międzyokresowe	23	966	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	3 197	2 204
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**237 862**	**287 891**

PASYWA	nota	stan na 31.12.2019 r.	stan na 31.12.2018 r.
Kapitał własny		**82 661**	**149 006**
Kapitał zakładowy	28	**50 946**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26,28	38 712	48 254
Akcje własne	27,28	-290	-1 525
Pozostały kapitał zapasowy	28	52 901	55 511
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	28	6 121	4 000
Niepodzielony wynik finansowy	29	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-65 729	-9 542
Zobowiązanie długoterminowe		**57 688**	**83 143**
Kredyty i pożyczki	30	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	55 300	77 400
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 388	5 743
Zobowiązania krótkoterminowe		**97 513**	**55 742**
Kredyty i pożyczki	30	32 722	18 433
Pozostałe zobowiązania finansowe	31	40 291	35 740
Zobowiązania handlowe	33	513	801
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		400	40
Pozostałe zobowiązania	34	23 307	193
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	38	63	126
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	147	341
Pozostałe rezerwy	40	70	68
PASYWA RAZEM		**237 862**	**287 891**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesiący zakończonych 31.12.2019 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-616			-616
Podział zysku / pokrycie straty netto		-9 542				9 542	0
Zysk (strata) netto						-65 729	-65 729
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**0**	**-65 729**	**82 661**
dwanaście miesiący zakończonych 31.12.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**71 201**	**3 129**	**0**	**-15 690**	**159 202**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654
Podział zysku / pokrycie straty netto			-15 690			15 690	0
Zysk (strata) netto						-9 542	-9 542
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**0**	**-9 542**	**149 006**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 889	-3 041
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-614	-1 455
Otrzymane należności	5 950	6 396
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	11	16
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 536	34
Udzielone pożyczki	-1 645	-3 465
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 152	2 113
Przepływy netto z tyt. VAT	38	-216
Wynajem powierzchni biurowej	-599	-1 443
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-858	-1 072
Pozostałe przepływy	-2 806	-2 651
Gotówka z działalności operacyjnej	**1 276**	**-4 784**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-876	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**400**	**-4 784**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**38 857**	**11 182**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	15 857	11 182
Otrzymane zaliczki na poczet podziału zysku za r. 2019	23 000	0
Wydatki	**5 135**	**5 608**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	73	46
Wydatki na aktywa finansowe	5 062	5 562
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**33 722**	**5 574**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**15 600**	**51 400**
Kredyty i pożyczki	600	11 100
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**48 729**	**50 409**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	616	653
Spłaty kredytów i pożyczek	6 694	208
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32 600	40 300
Płatnośc z tyt. leasingu	555	0
Odsetki	7 960	8 420
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-33 129**	**991**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**993**	**1 781**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	993	1 781
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	6	5
F. Środki pieniężne na początek okresu	**2 204**	**423**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 197**	**2 204**

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej , zwanymi dalej „MSSF UE".

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku. W 2019 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019:

a) Nowy MSSF 16 „Leasing"
Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania" i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do użytkowania.
Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o użytkowanie aktywów o niskiej wartości, które Spółka przyjęła w swoich zasadach rachunkowości. Uproszczenie to polega na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu w odniesieniu do tych umów.
Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Nowy standard może mieć istotny wpływ na sprawozdania finansowe Spółki w przyszłości. Na dzień pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2019 ten wpływ jest ograniczony z uwagi na to iż:

- Spółka nie była stroną umów leasingu operacyjnego poza umową na leasing samochodu osobowego, które w sprawozdaniu finansowym Spółki była już w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 rozpoznana jako umowa leasingu finansowego
- Poza umową najmu na powierzchnię biurową Spółka nie jest stroną umów najmu o charakterze długoterminowym.
- W Spółce na dzień 31 grudnia 2018 nie występują odpłatne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień pierwszego zastosowania Spółka była leasingobiorcą w umowie najmu zawartej w 2015 na okres 5 lat, na podstawie których przysługiwało jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej w budynku przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Spółka wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Spółka nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Spółka zastosowała standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
- wartość prawa do użytkowania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółkę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,,
- umowy najmu dotyczące aktywów o niskiej wartości Spółka ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie użytkowania, przy czym jako górny limit dla takich aktywów przyjęto kwotę netto 20 tys. zł, będącą w przybliżeniu odpowiednikiem sugerowanej kwoty 5 tys. USD
- wykorzystano wiedzę zdobytą post factum przy ustalaniu okresu leasingu,

Ze względu na skorzystanie z uproszczeń Spółka wykorzystała MSR 36 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 w celu oceny konieczności ujęcia odpisów aktualizujących wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Przeprowadzona analiza nie wskazała takiej konieczności
.
Dla umów sklasyfikowanych na 31 grudnia 2018 roku jako leasingi finansowe zgodnie z MSR 17, wartość prawa do użytkowania została określona w kwocie równej wartości aktywów podlegających leasingowi według MSR 17. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania jest równa kwocie zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSR 17.

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Spółka ujęła na dzień pierwszego zastosowania prawa do użytkowania powierzchni biurowej w kwocie 1.041 tys. PLN oraz dodatkowe zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 1.041 tys. PLN. Do wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano krańcową stopę procentową w wysokości 4,8%, będącą odpowiednikiem kosztu pożyczki w EURO. Prawa do użytkowania powierzchni biurowej zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe" natomiast dodatkowe zobowiązania leasingowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania finansowe" w podziale na część krótkoterminową (555 tys. PLN) i długoterminową (486 tys. PLN). Łączny efekt pierwszego zastosowania standardu na zyski zatrzymane na dzień 1 stycznia 2019 roku nie wystąpił..

Zobowiązanie z tytułu leasingu ujęte na dzień pierwszego zastosowania jest równe zobowiązaniom z tytułu przyszłych opłat z tytułu leasingu operacyjnego zdyskontowanego przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej z wyłączeniem umów dotyczących użytkowania aktywów nisko cennych. Wartość pozostałych do zapłaty opłat z wyłączonych umów dotyczących użytkowania niskocennych aktywów wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 89,8 tys. zł

Na dzień 31.12.2018 ani bezpośrednio po tej dacie, nie wystąpiły przedpłaty ani nadpłaty związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu operacyjnego. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2018 wyniosła 0 (zero).

b) Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe"
Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).
Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

c) Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu"
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy" rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez ograny podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, na podstawie przeprowadzonych analiz, Kierownictwo Spółki uznało za wysoce prawdopodobną akceptację przyjętych interpretacji dotyczących kalkulacji podatku dochodowego.

d) Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"
Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.
Spółka uwzględniła powyższą zmianę w sprawozdaniu finansowym za okres rozpoczęty 1 stycznia 2019

e) Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy", MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego", MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć" i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne"
Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Nie wystąpiły przypadki objęte doprecyzowaniem MSSF 11.

f) Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze"
Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standardy i interpretacje opublikowane i przyjęte przez RMSR, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 i ich wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki:

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską

a) Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts"
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowe.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

b) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"
Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny" (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednolicenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

c) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć"
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

d) Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

e) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

f) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Spółka analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2019 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

Wpływ pandemii Covid-19 na kwestię przyjętego założenia kontynuacji działania w tym zakresie zostały przedstawione w nocie 52 „Zdarzenia po dacie bilansu"

III. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz wybranych kategorii aktywów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej wchodzącym w skład jednego raportu finansowego.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Przychody z inwestycji w spółki celowe
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Odsetki
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.
- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat)

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	Okres
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony.

Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Spółka i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Spółka kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.
Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.
Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.
W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Okres leasingu
Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych praz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.
Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Spółka wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

g) aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
h) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
i) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
j) instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

k) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
l) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:
m) pożyczki,
n) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
o) dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe", „Pozostałe należności" oraz „Pozostałe aktywa finansowe". Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Spółka ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Spółka ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych". Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółka ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie". Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:
p) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
q) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.
W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Spółka zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:
r) wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
s) akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
t) jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe" lub „Koszty finansowe". Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości

godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Spółka dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Spółka dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.
W tej kategorii Spółka ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe".
Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych" po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

u) Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności Spółka stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

v) W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Spółka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.

Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

w) Kredyty i pożyczki
x) Pozostałe zobowiązania finansowe,
y) Zobowiązania handlowe
z) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie , lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji

poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki. Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług („zobowiązania handlowe")wykazywane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujecie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka rozpoznała utratę wartości i ujęła w sprawozdaniu finansowym odpis na utratę wartości udziałów w jednej ze spółek zależnych.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Spółka przeprowadziła ocenę zmiany ryzyka kredytowego w odniesieniu do poszczególnych instrumentów finansowych. Testy określające zmianę ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego zostały przeprowadzone wewnętrznie z wykorzystaniem modeli przygotowanych przez Spółkę. Przy przeprowadzeniu powyższych testów wykorzystano dostępne dla Spółki i udokumentowane informację odnoszące się do poszczególnych instrumentów. Zmiana części użytych w modelach parametrów w odniesieniu do konkretnych instrumentów finansowych może w istotny sposób wpłynąć na otrzymane i rozpoznane wyniki.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	4 857	5 534
Dywidendy otrzymane	0	5 203
SUMA przychodów ze sprzedaży	**4 857**	**10 737**
Pozostałe przychody operacyjne	12	7
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 293	4 823
Pozostałe przychody finansowe	2 034	7
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**9 196**	**15 574**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**9 196**	**15 574**

Poniższe zestawienie prezentuje przychody z umówi z klientami w podziale na kategorie. Przychody są rozpoznawana na podstawie faktur wystawionych miesięcznie lub kwartalnie na stawki określone w umowach.

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	1 959	2 338
przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	2 255	2 588
Przychody z tytułu usług administracyjnych	643	608
SUMA przychodów z umów z klietami	**4 857**	**5 534**

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Amortyzacja	746	230
Zużycie materiałów i energii	231	213
Usługi obce	2 965	4 821
Podatki i opłaty	75	55
Wynagrodzenia	2 491	2 704
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266	296
Pozostałe koszty operacyjne	587	515
Razem koszty operacyjne	**7 361**	**8 834**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Najem biura	327	860
Usługi audytorskie	120	116
Usługi prawne i doradcze	1 249	1 110
Usługi księgowe	458	475
Telefon, Internet	117	138
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	0	1 368
Usługi PR / relacje z inwestorami	271	318
Pozostałe	423	436
Razem usługi obce	**2 965**	**4 821**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**746**	**230**
Amortyzacja środków trwałych	146	178
Amortyzacja wartości niematerialnych	600	52
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia	2 491	2 704
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	266	296
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**2 757**	**3 000**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	427	611
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	24	31
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 306	2 358

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk ze zbycia majątku trwałego	6	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	1
Pozostałe	6	6
Razem	**12**	**7**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	4	3
Koszt uzupełnienia niedoborów przy scaleniu akcji	171	0
Podatek od nieruchomości komercyjnych	0	40
Pozostałe	8	2
Razem	**183**	**45**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek od lokat	11	7
Przychody z odsetek od pożyczek	2 293	4 823
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 016	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	7	0
Pozostałe	0	0
Razem	**4 327**	**4 830**

Koszty finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	8 277	9 225
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	65
Odsetki od leasingu finansowego	39	2
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	3 706	3 040
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	57 197	3 044
Pozostałe	281	0
Razem	**69 500**	**15 376**

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zwiększyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. z kwoty 15.814 tys. zł do kwoty 19.520 tys. zł.

Poniższa tabela pokazuje pozycję „Straty z tytułu spodziewanych strat kredytowych" w podziale na poszczególne instrumenty finansowe

Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Serenus Sp. z o.o. - udzielone pożyczki	343	3 044
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k.	56 854	0
Razem	**57 197**	**3 044**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2019 roku (MSSF 9)

01.01.2019 - 31.12.2019	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zalezne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągięte	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem wycena instrumentów finansowych**
Przychody/koszty z tytułu odsetek	11	2 293	0	-985	-7328	-3	**-6012**
Wycena do wartości godziwej			2016				**2016**
Utworzenie odpisów aktualizujących		-57 197					**-57197**
Razem zysk/strata	**11**	**-54 904**	**2 016**	**-985**	**-7 328**	**-3**	**-61 193**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2018 roku (MSSF 9)

01.01.2018 - 31.12.2018	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pożyczki zaciągięte	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem wycena instrumentów finansowych**
Przychody/koszty z tytułu odsetek	7	4 823	0	-763	-8463	-1	**-4397**
Utworzenie odpisów aktualizujących		-3 044					**-3044**
Razem zysk/strata	**7**	**1 779**	**0**	**-763**	**-8 463**	**-1**	**-7 441**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2019 i 2018 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	**-1 236**	**0**
Dotyczący roku obrotowego	-1 236	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**3 355**	**-861**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 355	-861
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**2 119**	**-861**

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunku zysków i strat.

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem	**-67 848**	**-8 681**
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki	-12 891	-1 649
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Udział w wyniku podatkowym spółek komandytowych	9 403	-219
Przychodów nie poglegających opodatkowaniu	-533	-2 035
Kosztów niestanowiących koszt. uzysk. przychodów	11 780	1 719
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-6 523	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych	0	2 183
Zmiana aktywa na podatek odroczony z tytułu ujemnych róznic przejściowych	-4	-55
Zmiana rezerwy na podatek odroczony z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-3 351	918
Podatek dochodowy	**-2 119**	**861**
Zastosowana średnia stawka podatkowa	3,1%	-9,9%

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	341	177	-371	147
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 858	8 136	-7 921	4 073
Pozostałe rezerwy	68	118	-116	70
Suma ujemnych różnic przejściowych	**4 267**	**8 431**	**-8 408**	**4 290**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**811**	**1 602**	**-1 598**	**815**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	6 515	0	0	6 515
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	27 979	4 545	-22 182	10 342
Suma dodatnich różnic przejściowych	**34 494**	**4 545**	**-22 182**	**16 857**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**6 554**	**864**	**-4 215**	**3 203**

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	815	811
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 203	6 554
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-2 388**	**-5 743**

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-65 729	-9 542
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-65 729**	**-9 542**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-65 729**	**-9 542**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2019 - 31.12.2019 (**)	01.01.2018 - 31.12.2018 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 166 966**	**10 197 939**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje		0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 166 966**	**10 197 939**

(*) dla okresu od 01.01.2018 do 31.12.2018 podano ilości akcji z uwzględnieniem efektu scalenia
(**) dla okresu od 01.01.2019 do 31.12.2019 podano ilości o nominale 5 zł – tj. po scaleniu. Uwzględniono tez fakt umorzenia 2.724.000 akcji o nominale 0.5 zł (jeszcze przed scaleniem).

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia. Dla uproszczenia uwzględniono liczbę akcji zakupionych na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za lata 2019 i 2018 – odpowiednio 53.172 akcji (już po scaleniu) i 2.636.258 akcji (przed scaleniem) oraz 1.064.495 akcji. To uproszczenie nie wpłynęło na wyliczenie zysku (straty) przypadającego na jedną akcję.

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występują.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	141	261
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	505	38
Razem	**646**	**299**

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2019 - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	**0**	**389**	**470**	**289**	**245**	**27**	**1 420**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1 041***	***5***	***0***	***0***	***0***	***1 046***
- nabycia środków trwałych			5	0	0	0	5
- zawartych umów leasingu		1 041					1 041
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***14***	***0***	***0***	***14***
- sprzedaży				14			14
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	**0**	**1 430**	**475**	**275**	**245**	**27**	**2 452**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**207**	**461**	**241**	**212**	**0**	**1 121**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***634***	***9***	***31***	***15***	***0***	***689***
- amortyzacji		634	9	31	15		689
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***4***	***0***	***0***	***4***
- sprzedaży				4			4
- likwidacji							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2019	**0**	**841**	**470**	**268**	**227**	**0**	**1 806**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**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 31.12.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	**0**	**589**	**5**	**7**	**18**	**27**	**646**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2018-31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	**0**	**389**	**462**	**289**	**245**	**27**	***1 412***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***8***
- nabycia środków trwałych		0	8	0	0	0	8
- zawartych umów leasingu				0			0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	**0**	**389**	**470**	**289**	**245**	**27**	**1 420**
Umorzenie na dzień 01.01.2018	**0**	**116**	**422**	**208**	**197**	**0**	***943***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***91***	***39***	***33***	***15***	***0***	***178***
- amortyzacji		91	39	33	15		178
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji			0		0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	**0**	**207**	**461**	**241**	**212**	**0**	**1 121**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**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 31.12.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	**0**	**182**	**9**	**48**	**33**	**27**	**299**

Środki trwałe w budowie

2019-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2019-12-31
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27	0						**27**

2018-01-01	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	2018-12-31
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27	0	0					**27**

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2019-12-31			2018-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	1 041	543	498			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	146	7	153	115	38
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**1 194**	**689**	**505**	**153**	**115**	**38**

Umowa najmu powierzchni biurowej, która w śródrocznych sprawozdaniach finansowych była zaprezentowana wstępnie w pozycji „Wartości niematerialne" (jako prawo do korzystania z powierzchni) została finalnie zaprezentowana w środkach trwałych z uwagi na to że aktywem bazowym jest nieruchomość

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2019 – 31.12.2019 r. oraz 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2019-31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**0**	**733**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***38***	***0***	***0***	***0***	***38***
- nabycia		0		38			0	38
- inne (rozponanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***20***	***0***	***20***
- likwidacji						20	0	20
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	**0**	**40**	**0**	**447**	**264**	**0**	**0**	**751**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**0**	**0**	**221**	**0**	**20**	**0**	**241**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***56***	***0***	***0***	***0***	***56***
- amortyzacji	0	0	0	56	0	0	***0***	56
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***20***	***0***	***20***
- likwidacji	0	0	0	0	0	20	0	20
Umorzenie na dzień 31.12.2019	**0**	**0**	**0**	**277**	**0**	**0**	**0**	**277**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	**0**	**40**	**0**	**170**	**264**	**0**	**0**	**474**

[1] Wytworzone we własnym zakresie

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia		0						0
- inne (oddanie do użytkowania)				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***28***	***28***
- zbycia							28	28
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**0**	**733**
Umorzenie na dzień 01.01.2018	**0**	**0**	**0**	**169**	**0**	**20**	**0**	***189***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***52***	***0***	***0***	***0***	***52***
- amortyzacji				52				52
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2018	**0**	**0**	**0**	**221**	**0**	**20**	**0**	**241**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	**0**	**40**	**0**	**188**	**264**	**0**	**0**	**492**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2019 – 31.12.2019 r. oraz 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	474	492
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**474**	**492**

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**264**	**264**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**264**	**264**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2019 oraz 2018 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	**182**	**182**

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnych na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	2019-12-31	2018-12-31
jednostek zależnych	75 433	163 836
jednostek stowarzyszonych	71 741	52
Razem	**147 174**	**163 888**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	**163 836**	**173 996**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***24 186***	***8 091***
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- zakupu jednostki		
- reklasyfikacja	21 776	3 585
- objęcia nowych akcji i udziałów	2 410	4 506
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***112 589***	***18 251***
- reklasyfikacja	93 465	4 029
- obniżenie kapitału zakładowego	15 417	11 182
- odpis na utratę wartości inwestycji	3 707	3 040
Stan na koniec okresu	**75 433**	**163 836**

Utworzony w trakcie 2019 roku i wykazany powyżej odpis w wys. 3.707 tys. zł dotyczy inwestycji w spółkę Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. (dalej: „PD10"). Powodem utworzenia odpisu jest zmiana strategii PD10 i wynikająca z tego rezygnacja z kontunuowania działalności deweloperskiej. Na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości pozostałych w PD10 aktywów (głównie nieruchomości) Spółka uznała wartość odzyskiwalną inwestycji w PD10 za zbliżoną do zera.

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	**52**	**52**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***71 689***	***0***
- reklasyfikacja - dotyczy udziału w Centrum Praskie Koneser Sp.z o.o. Spólka Komandytowa	71 689	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***0***
Stan na koniec okresu	**71 741**	**52**

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2019 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	681		681	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	3 585		3 585	99,98%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	21 776		21 776	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	20 900		20 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 520	-19 520	0	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	1 200		1 200	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**75 433**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	55	84
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-2	31
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-4	19
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-8	2 104
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	19	1 172
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	-938	5 637
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (*)	708	17 438
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-98	23 268
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	-68 389	-63 724
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	1 939	-1 796
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	746	3 396
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-475	75

(*) W wyniku rozwiązania Immobila Fund Investment 6 w grudniu 2019 roku – Emitent objął wkład w spółkach:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k (wykazana w tabeli powyżej, konsolidowana metodą pełną)
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (wykazana na poprzedniej stronie jako stowarzyszona i konsolidowana metodą praw własności)

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2018 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	151		151	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	281		281	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	3 585		3 585	99,98%	99,80%	pełna
Immobilia Fund Investment 6 (*)	93 466		93 466	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	18 900		18 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	19 510	-15 813	3 697	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	16 617		16 617	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**163 836**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-41	29
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-1	32
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-1	23
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-15	2 112
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-2	253
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	-368	6 574
Immobilia Fund Investment 6 (**)	-1 159	17 480
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	180	18 366
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-15 622	4 665
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k	-1 375	-3 734
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	-896	2 650
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-205	550

(*) Na dzień 31 grudnia 2018 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SICAV SIF są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	31 364	75 677
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	1 100
Akcie i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 517	13 501
Razem	**46 881**	**90 278**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	33 072	26 152
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**33 072**	**26 152**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2019-12-31	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	132 851	110 795
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	68 415	8 966
Suma netto udzielonych pożyczek	**64 436**	**101 829**
- długoterminowe	31 364	75 677
- krótkoterminowe	33 072	26 152

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	2019-12-31	2018-12-31
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	64 328	5 222
Serenus Sp. z o.o.	4 087	3 744
Suma netto udzielonych pożyczek	**68 415**	**8 966**

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2019		**64 436**				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10%	10%	2022-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	56 444	15 745	8%	8%	2020-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	52	3%	3%	2020-06-30	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2018		**101 829**				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 418	10%	10%	2021-06-30	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	58 951	74 360	8%	8%	2022-06-30	brak

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2019 (MSSF 9)

01.01.2019 - 31.12.2019	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**
Stan na początek okresu	**13 501**	**101 829**	**1 100**	**113 111**
Zwiększenia	***2 016***	***24 515***	***0***	***22 152***
Zakup aktywów				
Udzielenie pożyczek		1 645		
Emisja obligacji				15 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 293		7 152
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			
Inne – przejęcie aktywów		20 577		
Zmniejszenia	***0***	***61 908***	***1 100***	***40 183***
Sprzedaż aktywów				
Spłata pożyczek udzielonych		4 688		
Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i spłata odsetek				40 183
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		57 220		
Inne –przekwalifikowania			1 100	
Stan na koniec okresu	**15 517**	**64 436**	**0**	**95 080**

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2018 (MSSF 9)

01.01.2018 - 31.12.2018	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Nabyte obligacje	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**
Stan na początek okresu	**12 581**	**98 737**	**0**	**113 040**
Zwiększenia	***920***	***8 288***	***1 100***	***48 424***
Zakup aktywów	920		1 100	
Udzielenie pożyczek		3 465		
Emisja obligacji				40 300
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		4 823		8 124
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Zmniejszenia	***0***	***5 196***	***0***	***48 353***
Sprzedaż aktywów				
Spłata pożyczek udzielonych		2 152		
Spłata kredytów i pożyczek				
Odpisy z tytułu utraty wartości		3 044		
Wykup obligacji i spłata odsetek				48 353
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				
Inne –przekwalifikowania				
Stan na koniec okresu	**13 501**	**101 829**	**1 100**	**113 111**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe	**1 613**	**1 637**
- od jednostek powiazanych	909	1 066
- od pozostałych jednostek	704	571
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	**1 613**	**1 637**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	**1 613**	1 596	5	2	3	4	3
Wobec jednostek powiązanych	909	902	4	1	1	1	0
Wobec jednostek pozostałych	704	694	1	1	2	3	3
2018-12-31	**1 637**	1 497	32	73	14	20	1
Wobec jednostek powiązanych	1 066	929	31	72	13	20	1
Wobec jednostek pozostałych	571	568	1	1	1	0	0

Prezentacja kalkulacji potencjalnego odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla nalezności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	10%	20%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	**9**	8	0	0	0	0	1
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2018	**13**	7	1	2	1	2	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Nie występuje

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 22. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**3 657**	**1 555**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	21	166
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	0	440
- zaliczki na dostawy	2	
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	3 570	918
- rozliczenia z pracownikami	37	4
- kaucje i wadia	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	27	27
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**3 657**	**1 555**

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**3 657**	**1 555**
od jednostek powiązanych	3 570	918
od pozostałych jednostek	87	637
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**3 657**	**1 555**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	11	54
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	67	67
- nakłady na planowane projekty	351	335
- prowizja od emisji obligacji	492	653
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	19	51
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	26	44
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**966**	**1 204**

Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**54**	**1 348**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	54	121
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	1 227
Inne środki pieniężne:	**3 131**	**844**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	3 101	707
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	30	137
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**3 197**	**2 204**

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 3.197 tysiące PLN (31 grudnia 2018 roku: 2.204 tysiące PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	30	137
Razem	**30**	**137**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	3 197	977
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	1 227
Razem	**3 197**	**2 204**

Nota 25. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	10 189	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	0,50
Kapitał zakładowy	**50 946**	**52 308**

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2019:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	1 146	11,25%	1 146	11,25%
Nationale-Nederlanden OFE	1 000	9,81%	1 000	9,81%
Maciej Radziwiłł	657	6,45%	657	6,45%
Pozostali	7 386	72,49%	7 386	72,49%
Razem	**10 189**	**100,00%**	**10 189**	**100,00%**

Informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej" w nocie nr 26.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Kapitał na początek okresu	**52 308**	**52 308**
Zwiekszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu	***1 362***	***0***
Umorzenie skupionych akcji własnych	1 362	
Kapitał na koniec okresu	**50 946**	**52 308**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 zł PLN i zostały w pełni opłacone, żadna z serii akcji nie jest uprzywilejowana.

Nota 26. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej został pomniejszony o kwotę 9.542 tys. zł przeznaczoną na pokrycie straty z ubiegłego roku..

Nota 27. AKCJE WŁASNE

Do publikacji raportu rocznego za 2019 r. Spółka nabyła 53.172 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych obowiązującego od lipca 2019.W dniu 12 września 2019 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy dotyczące rejestracji umorzenia 2.724.000 akcji o wartości nominalnej 0,5 zł (przed scaleniem)

Nota 28. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2019-12-31	2018-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	38 712	48 254
Kapitał zapasowy	52 901	55 511
RAZEM	**91 613**	**103 765**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitał własny Emitenta
Sta na 01.01.2019	**52 308**	**48 254**	**55 511**	**2 475**	**-9 542**	**149 006**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończonego w czerwcu 2019	0	0	0	-326	0	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartością nominalną	-1 362	0	-489	0	0	-1 851
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji własnych w ramach zakończonego programu	0	0	1 851	0	0	1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabywania akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-3 972	3 972	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019	0	0	0	-290	0	-290
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	-9 542	0	0	9 542	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-67 745	-67 745
Sta na 31.12.2019	**50 946**	**38 712**	**52 901**	**5 831**	**-67 745**	**80 645**

Nota 29. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Niepodzielony wynik obejmuje kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Nota 30. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki	32 722	18 433
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	32 722	18 433
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**32 722**	**18 433**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	32 722	18 433

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2019-12-31	2017-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	32 722	18 433
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**32 722**	**18 433**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2019

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	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	270	287	2,25%	2020-06-30	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 320	12 649	7,8%	2020-12-31	brak
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	17 907	19 786	10% (*)	2020-12-31	brak
RAZEM (całość krótkoterminowa)		**32 722**			

(*) od dnia 1 stycznia 2020 oprocentowanie zostało zmienione na 3,25%

Terminy spłaty są podane na podstawie ostatnich podpisanych i obowiązujących aneksów. Spółka nie traktuje zmiany terminu spłaty zaciągniętych pożyczek wynikającego z podpisanych aneksów jako naruszenia warunków umowy.

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2018

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	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	6 524	6 780	2,25%	2019-06-30	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	66	3,0%	2018-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	11 100	11 587	7,8%	2019-12-31	brak
RAZEM		**18 433**			

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	12 936	x	17 110
EUR	4 646	19 786	308	1 323
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**32 722**	**x**	**18 433**

Nota 31. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2019-12-31	2018-12-31
zobowiązania leasingowe	511	29
obligacje	95 080	113 111
Razem zobowiązania finansowe	**95 591**	**113 140**
- długoterminowe	55 300	77 406
- krótkoterminowe	40 291	35 734

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	511	23
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	0	6
- od roku do pięciu lat	0	6
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	**511**	**29**

Obligacje

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 080	113 111
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	**95 080**	**113 111**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	39 780	35 711

Typ transakcji, emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2019						**95 080**
Obligacje 3-letnie	luty 17	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M + 5,8%	7,59%	38 265
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,54%	41 390
Obligacje 3-letnie	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,89%	15 425
Wg stanu na dzień 31.12.2018						**113 111**
Obligacje 3-letnie	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,71%	41 389

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowych emisji oraz ze środków własnych Spółki

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 32. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania handlowe	**513**	**801**
Wobec jednostek powiązanych	0	388
Wobec jednostek pozostałych	513	413

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	**513**	252	219	13	0	19	10
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	513	252	219	13	0	19	10
2018-12-31	**801**	426	374	1	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	388	129	259	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	413	297	115	1	0	0	0

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**211**	**84**
Podatek VAT	147	0
Podatek dochodowy od osób fizycznych	21	36
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	43	48
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	**23 096**	**109**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	3	5
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych - zaliczki otrzymane na poczet udziału w zysku	23 000	
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	93	94
Inne zobowiązania	0	10
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**23 307**	**193**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	**23 308**	23 308	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	23 000	23 000	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	308	308	0	0	0	0	0
2018-12-31	**193**	193	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	193	193	0	0	0	0	0

Nota 35. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Spółka jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 60.646 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (29.700 zł) oraz weksel

Nota 37. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	523	511	24	23
W okresie od 1 do 5 lat	0	0	6	6
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**523**	**511**	**30**	**29**
Przyszły koszt odsetkowy	12	**x**	1	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**511**	**x**	**29**
krótkoterminowe	**x**	511	**x**	23
długoterminowe	**x**	0	**x**	6

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2019

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	2020-02-20	6	możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.		1 041	2020-11-15	505	brak uregulowań

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
samochód osobowy			7		7
prawo użytkowania powierzchi biurowej	498				498
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**498**	**0**	**7**	**0**	**505**

Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**63**	**126**
Rozliczenie przychodów marketingowych	63	126
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**63**	**126**
długoterminowe	0	63
krótkoterminowe	63	63

Nota 39. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	147	341
Razem, w tym:	**147**	**341**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	147	341

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2019 oraz na 31.12.2018 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2019	**0**	**0**	**0**	**341**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	171
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	365
Stan na 31.12.2019, w tym:	**0**	**0**	**0**	**147**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	147
Stan na 01.01.2018	**0**	**0**	**0**	**492**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	303
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	62
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	392
Stan na 31.12.2018, w tym:	**0**	**0**	**0**	**341**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	341

Nota 40. POZOSTAŁE REZERWY

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	70	68
Razem, w tym:	**70**	**68**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	70	68

Nota 41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem rynkowym na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej oraz tych zaciągniętych pożyczek które zostały zawarte ze zmienną stopą procentową

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2019 Spółka nie miała w portfelu udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych w rozumieniu ryzyka zmiany stóp procentowych nie istnieje.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2019-12-31		2018-12-31	
	+ 3%/- 3%		+ 3%/- 3%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	0	0
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0	0	0
- inne				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-50	-50	-53	-53
otrzymane kredyty i pozyczki	-6	-6	-6	-6
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spółki oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne. W trakcie 2019 roku Spółka stała się stroną pożyczek udzielonych oraz otrzymanych w walucie Euro. Z uwagi na zbliżoną wartość tych pożyczek ewentualne straty wynikające ze zmiany kursu walutowego dla jednej ze stron (aktywa lub zobowiązania) kompensować się będą z zyskami dla drugiej strony (zobowiązania lub aktywa) W tabeli poniżej pokazano ekspozycję na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2019-12-31		2018-12-31	
	EUR + 3%/- 3%			
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	616	616	0	0
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-593	-593	0	0

Ryzyko cen towarów

Spółka nie jest uzależniona od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

Ryzyko kredytowe

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są zawsze w stanie zapłacić należne kwoty.

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Spółki lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Spółki. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci: częściowej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Spółka finansuje niektóre przedsięwzięcia deweloperskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek lub realna wartość zabezpieczeń okaże się niższa od zobowiązań pożyczkobiorcy albo w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia deweloperskie.

Pożyczkobiorcy Spółki, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony (a w większości przypadków de facto sam je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom kontrolowanym i stowarzyszonym. Emitent sprawuje efektywny nadzór korporacyjny nad zależnymi i stowarzyszonymi podmiotami celowymi oraz dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, we wszystkich istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

W celu aktywnego zarządzania aktywami finansowymi jak również oszacowania potencjalnych strat kredytowych Emitent używa modeli (zbudowanych w oparciu ekspercką wiedzę Emitenta na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierającego wszystkie oczekiwane przepływy pieniężne uwzględniające spodziewane braki i/lub opóźnienia w przepływach, które dyskontuje przy użyciu efektywnej stopy procentowej. Wartość oczekiwanej straty kredytowej na dany dzień bilansowy stanowi różnicę pomiędzy wartością pożyczki brutto przed zastosowaniem powyższego modelu, a wartością brutto wynikającą z zdyskontowania przepływów pieniężnych skorygowanych o oczekiwane braki i/lub opóźnienia.

Dysponując szczegółową i aktualizowaną na bieżąco wiedzą na temat realizowanych przez pożyczkobiorców projektów deweloperskich i harmonogramów potencjalnych wpływów do pożyczkobiorców środków finansowych (pochodzących w szczególności ze sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkalnej lub komercyjnej, refinansowania się przez pożyczkobiorcę kredytem bankowym lub z innych źródeł), Emitent może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Emitenta. Zmiana warunków rynkowych, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek wartości zbywczej prowadzonych przez pożyczkobiorców przedsięwzięć wskazuje na zwiększenie się ryzyka kredytowego dla Emitenta; w szczególności istotny spadek wartości posiadanych aktywów lub niemożność zrealizowania projektu deweloperskiego przez pożyczkobiorcę może wskazywać na ryzyko całkowitego lub częściowego niewykonania zobowiązania.

W konsekwencji powyższego, w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym może dojść do zmian warunków umów pożyczek (warunków emisji instrumentów finansowych), polegających na modyfikacji harmonogramu przepływów pieniężnych. Wówczas Emitent stosownie aktualizuje model na podstawie najbardziej aktualnych planowanych przepływów pieniężnych i oblicza wartość bilansową brutto zmodyfikowanej pożyczki w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową albo o efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe, jeżeli pożyczki są dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Straty powstałe w wyniku takiej modyfikacji Emitent pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Spółkę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe Szczegółowe dane dotyczące ryzyka kredytowego najbardziej istotnych aktywów finansowych są podane poniżej.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2019 r. : 28.074 tys zł)

Serenus Sp z o.o. jest 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. i późniejszych, aktualnych uzgodnień, zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, prowadzone są działania mające na celu zamianę posiadanej przez Serenus nieruchomości na nieruchomość Miasta położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa będzie realizacja projektu deweloperskiego. Spółka aktywnie monitoruje i wspiera Serenus w prowadzonym procesie negocjacji, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie Spółki, przeprowadzenie zamiany jest prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa" i będzie miała istotny wpływ na odzyskanie wierzytelności Spółki względem Serenus.

2. Pożyczki udzielone przez spółce zależnej Realty 2 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Sp. k. (PD10) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2019 r. : 15.745 tys zł)

Pożyczki zostały udzielone w celu sfinansowania wieloetapowego mieszkaniowego projektu deweloperskiego realizowanych przez powyższą spółkę celową w dzielnicy Warszewo w Szczecinie („Małe Błonia"). Spółka w pełni kontroluje sposób wykorzystania udzielonych pożyczek oraz zarządza przedmiotowym projektem deweloperskim mając na względzie generowanie środków finansowych na ich spłatę, poprzez realizację i sprzedaż kolejnych etapów mieszkaniowych i/lub sprzedaż wybranych części nieruchomości posiadanych przez spółkę celową, zależnie od otoczenia i perspektyw rynkowych.
Wskutek zmiany strategii Emitenta w odniesieniu do projektu Małe Błonia, polegającej na zaprzestaniu realizacji projektu deweloperskiego, polegającego na wytworzeniu i sprzedaży powierzchni mieszkaniowych oraz przeprowadzeniu sprzedaży wszystkich posiadanych przez PD10 nieruchomości w ich obecnym stanie, wpływy osiągnięte przez pożyczkobiorcę będą istotnie mniejsze od zakładanych, co będzie skutkować niemożnością spłaty znaczącej części udzielonych pożyczek (odpis na utratę wartości udzielonych pożyczek zaprezentowany został w nocie nr 19 niniejszego sprawozdania finansowego).

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31							
Należności handlowe	***1 613***	*1 596*	*5*	*2*	*3*	*4*	*3*
odpisy aktualizujące	***0***	0					
Pozostałe należności	***3 657***	3 657					
odpisy aktualizujące	***0***	0					
Udzielone pożyczki	***132 851***	*132 851*					
odpisy aktualizujące	***-68 415***	-68 415					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***3 197***	3 197					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	***0***	0					
odpisy aktualizujące							
2018-12-31							
Należności handlowe	***1 637***	*1 497*	*32*	*73*	*14*	*20*	*1*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***1 555***	1 555					
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***110 795***	*110 795*					
odpisy aktualizujące	***-8 966***	-8 966					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***2 204***	2 204					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	***1 100***	1 100					
odpisy aktualizujące							

.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.
Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania dłużnego, takich jak pożyczki, kredyty bankowe, obligacje i inne.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2019. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane po 31 grudnia 2019 i wykorzystane do spłaty zobowiązań

	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2019-12-31			
Pożyczki od jednostek zależnych (*)		32 722	
Wyemitowane obligacje	39 780		55 300
Zobowiązaina z tyt. umów leasingowych	142	369	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	820	400	
- w tym od jednostek zależnych (**)	0	23 000	
Razem:	**40 742**	**33 491**	**55 300**

(*) Spółka ma możliwość zmiany formy rozliczenia zaciągniętej pożyczki na bezgotówkową oraz przesunięcia terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od spółek zależnych

(**) zaliczka otrzymana na poczet podziału wyniku za 2018 przestanie być zobowiązaniem w momencie planowanego w 2 lub 3 kwartale 2020 roku zatwierdzenia wyniku przez spółki zależne.

	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	1 613	3 657	
Należności z tytułu pożyczek	15 745	52	48 639
Środki pieniężne	3 197		
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2020	12 000		
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	8 536		
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW			71 741
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
Razem:	**41 323**	**8 432**	**132 962**

Nota 42. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**15 517**	**13 501**	**15 517**	**13 501**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	15 517	13 501	15 517	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**31 364**	**75 677**	**31 364**	**75 677**	
- pożyczki udzielone	31 364	75 677	31 364	75 677	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	1 100	0	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**38 342**	**29 344**	**38 342**	**29 344**	
- pożyczki udzielone	33 072	26 152	33 072	26 152	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe i pozostałe	5 270	3 192	5 270	3 192	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**3 197**	**2 204**	**3 197**	**2 204**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	3 185	2 192	3 185	2 192	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**128 313**	**131 573**	**128 313**	**131 573**	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	55 300	77 400	55 300	77 400	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 291	35 740	40 291	35 740	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe pożyczki	32 722	18 433	32 722	18 433	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	**511**	**29**	**511**	**29**	
- zobowiązania z tytułu leasingu (bez podziału na termin spłaty)	511	29	511	29	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 820	994	23 820	994	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 43. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, skupić akcje własne lub wyemitować nowe akcje.

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej

Dla całkowitego zadłużenia Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych przychodów i rezerwy na podatek odroczony.
Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej. W ocenie Zarządu wskaźniki odnotowane w 2019 poniżej wskazanych wcześniej poziomów procentowych wynikają przede wszystkim z wydarzeń o charakterze jednorazowym (znaczące odpisy na utratę wartości udzielonych pożyczek). Dla 2019 roku zaprezentowano dodatkowo wskaźniki wyliczone z uwzględnieniem wyłącznie zadłużenia wobec podmiotów zewnętrznych (obligatariuszy i leasingodawców) oraz sumy bilansowej skorygowanej (pomniejszonej) o pożyczki zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej.. W ocenie Zarządu tak wyliczone wskaźniki bardziej miarodajnie obrazują bieżącą kondycję finansową Spółki.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	32 722	18 433
Wyemitowane obligacje	95 080	113 111
Zobowiązania z tyt leasingu	511	29
Zadłużenie finansowe	**128 313**	**131 573**
Kapitał własny	82 661	149 006
Suma bilansowa	**237 863**	**287 891**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	**64%**	**113%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	35%	52%

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki od stron niepowiązanych	0	0
Wyemitowane obligacje	95 080	113 111
Zobowiązania z tyt leasingu	511	29
Zadłużenie finansowe	**95 591**	**113 140**
Kapitał własny	82 661	149 006
Skorygowana suma bilansowa	**205 141**	**269 458**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	**86%**	**132%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	40%	55%

Nota 44. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2019 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 45. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Tabela na następnej stronie przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	42	101	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 283	1 300	0	0	0	20	361	389	0	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	268	238	0	0	0	0	103	133	2	68	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	563	563	0	0	2 281	4 603	159	163	0	2	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	112	112	0	1 368	0	0	3	14	0	0	0	388
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	35	35	0	0	0	0	2	45	0	41	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	1 001	850	0	0	0	0	260	282	0	2	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	6	6	0	0	0	0	4	1	3	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k (*)	28	16	0	0	0	0	6	4	0	0	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (**):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	47	0	0	0	0	0	19	0	17	0	0
NPU Sp. z o.o. SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	17	17	0	0	0	0	2	4	1	1	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0

(*) zmiana zakresu kontroli w trakcie roku – poprzednio stowarzyszone, na dzień 31 grudnia 2019 – zależne.

(**) zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, poprzez inne spółki zależne

Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Spółki.

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 25.

Jednostki stowarzyszone, w których Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2019 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach stowarzyszonych:

Mazowieckie Towarzystwo Powierniczej Sp. z o.o. SKA: 36 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. - 15 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. 71.690 tys zł.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w nocie nr 47

Nota 46. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 536	1 536
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**1 536**	**1 536**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	540	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	540	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		**1 536**	**1 536**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	51
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	42	40
Artur Lebiedziński	Członek RN	48	43
Maciej Matusiak	Członek RN	48	42
Wojciech Napiórkowski	Członek RN (do czerwca 2019)	18	0
Jan Rościszewski	Członek RN (do lutego 2018)	0	4
Karol Żbikowski	Członek RN	54	45
RAZEM		**264**	**225**

Nota 47. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd	4	4
Administracja	5	5
Dział sprzedaży	4	6
Pion produkcji	0	0
Pozostali	1	1
Razem	**14**	**16**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	0	0
Liczba pracowników zwolnionych	2	1
Razem	**-2**	**-1**

Nota 48. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 49. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 50. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe

zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 51. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 52. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- W dniu 31 stycznia 2020 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nomi9alnej 12.000.000 PLN (dwanaście milionów złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0123 zostaną wykupione 31 stycznia 2023 roku.

- W dniu 31 stycznia 2020 r. Spółka dokonała wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0220 wyemitowanych dnia 3 lutego 2017 o łącznej wartości nominalnej 37.100.000 zł (trzydzieści siedem milionów sto tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu

- Począwszy od marca 2020 r., w wyniku pandemii COVID-19, zarówno w kraju jak i za granicą zostały wprowadzone ograniczenia prawne mające na celu przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się koronawirusa. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Spółkę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Emitenta nie bezpośrednio, a poprzez realizowane przez niego, w odrębnych spółkach celowych, projekty deweloperskie.

  Emitent rozpoznał wstępnie ryzyka operacyjne, które w jego ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przez spółkę stowarzyszoną Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK") z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem – przedmiotowe ryzyko wynika z faktu, iż część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną i handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenia się koronawirusa i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona; w szczególności w przypadku dalszego przedłużania się stanu epidemii oraz ograniczeń w handlu z tym związanych istnieje ryzyko niewypłacalności najemców bądź wycofywania się ich z zawartych umów, regulowania czynszów najmu z dużym opóźnieniem lub składania wniosków o obniżenie czynszów lub czasowe zawieszenie ich płatności. Dodatkowo trwający stan epidemii uniemożliwia działalność hotelu oraz centrum konferencyjno-wystawienniczego. Z uwagi na fakt, iż Centrum Praskie Koneser obejmuje poza powierzchniami czysto handlowymi lub gastronomicznymi również inne rodzaje powierzchni, w tym w znaczącej części biurową, Emitent ocenia, że ryzyko obniżenia przychodów CPK z działalności operacyjnej uznać zależy wprawdzie za istotne, jednakże nie na tyle, aby zagrażało ono działalności, a w szczególności płynności finansowej tego podmiotu. Według szacunków Emitenta, hipotetyczny, roczny spadek przychodów ze szczególnie narażonych na ryzyko, wymienionych powyżej, segmentów Centrum Praskiego Koneser (czyli handlu, gastronomii, centrum konferencyjno-wystawienniczego i hotelu) o 10% skutkowałby spadkiem rocznego przychodu całego projektu o około 4,3%, a utrata jednomiesięcznego przychodu ze wspomnianych segmentów przełożyłaby się na spadek rocznego przychodu poniżej 3,6%. Według oceny Emitenta, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie.

  Drugim rozpoznanym ryzykiem jest potencjalne spowolnienie procesu przenoszenia własności lokali w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie „Koneser" oraz opóźnienia z tego tytułu zaplanowanych przychodów spółki zależnej Emitenta (tj. Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k. – dalej: „PD6") – istniejąca sytuacja epidemiczna może spowodować rozciągnięcie w czasie trwającego od kilku miesięcy procesu zawierania aktów notarialnych przenoszących własność lokali w etapach E1/E3, co może skutkować przesunięciem w czasie spodziewanych przychodów i wpływów generowanych przez PD6; w ocenie Emitenta skala tego zjawiska nie stanowi jednakże istotnego negatywnego ryzyka finansowego dla Grupy Emitenta, z uwagi na znacznie zaawansowany (ponad 80%) proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych. W ocenie Emitenta opisane tu ryzyko nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie

- Emitent ocenia także, że obecna sytuacja związana z pandemią COVID-19 może potencjalnie spowodować wydłużenie procedur administracyjnych, co może wpłynąć na przedłużenie okresu przygotowawczego i uzyskiwania decyzji administracyjnych w projektach deweloperskich. Jednakże skala tego potencjalnego opóźnienia według oceny Emitenta również nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółek celowych, realizujących projekty wymagające wspomnianych decyzji administracyjnych.

Nota 53. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 54. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70	70
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	48
RAZEM	**118**	**118**

Nota 55. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa nota prezentuje uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji nie stanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania lesingiowe
Stan początek okresu	18 433	113 111	0	29
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	600	15 000	0	0
Spłata zobowiązań	-6 694	-32 600	-303	-555
Spłata odsetek	-338	-7 583	0	-39
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	19 759	0	303	1 041
Naliczenie odsetek	985	7 152	0	39
Wpływ różnic kursowych	-23	0	0	-4
Stan na koniec okresu	**32 722**	**95 080**	**0**	**511**

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku jest pokazana w nocie nr 24.

Nota 56. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	**Data wyceny**	**Razem**	**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	2019-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2019-12-31	15 517			15 517

Wartość godziwa akcji i udziałów wycenianych przez wynik finansowy została ustalona w oparciu o wewnętrznie przygotowany model bazujący na danych specyficznych dla danego instrumentu finansowego i wynikających z indywidualnych ustaleń umownych.

Warszawa, dnia 12 maja 2020 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 20:10:41 CEST
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 20:26:27 CEST
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 19:14:42 CEST
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 20:28:04 CEST
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2020.05.12 19:03:02 CEST

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2019 roku

Warszawa, dnia 12 maja 2020 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent", „"BBI Development"), przekazuje sprawozdanie z działalności Spółki będące jednocześnie sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. („Grupa") za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, stanowiące część raportu jednostkowego i raportu skonsolidowanego Emitenta, a 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) 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".

Sprawozdanie Zarządu na temat działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. zostało sporządzone w formie jednego dokumentu.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych.

Grupa Kapitałowa BBI Development (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Aktywa Grupy na koniec 2019 roku wynosiły 310.713 tys. zł (72.963 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Emitenta 128.430 tys. zł (30.519 tys. euro). Rok 2019 Grupa zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 54.059 tys. zł (minus 12.567 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 58.010 tys. zł (minus 13.485 tys. euro).
Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2019 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych (gł. zapasów)	-35.626	-8.282
Straty na sprzedaży aktywów niefinansowych (gł. działek budowlanych)	-15.054	-3.499
Koszt odsetek od obligacji	-7.542	-1.753

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2019 roku wynosiły 13.819 tys. zł (3.245 tys. €), co stanowiło 4,45% aktywów Grupy.

Z uwagi na pozyskiwanie finansowania zewnętrznego i zachowanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, za kluczowe dla oceny kondycji finansowej Grupy przyjmuje się wskaźniki pokazujące poziom zadłużenia – (a) wskaźnik kapitału własnego do zadłużenia finansowego, (b) wskaźnik kapitału własnego do sumy bilansowej i (c) wskaźnik zadłużenia finansowego do sumy bilansowej. Grupa dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia, powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej oraz poniżej 45% dla zadłużenia finansowego do sumy bilansowej. Powyższe wskaźniki wyniosły, odpowiednio dla niniejszego i poprzedniego roku obrotowego:

Wskaźnik %	**2019**	**2018**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	134	114
Kapitał własny do sumy bilansowej	41	44
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	31	39

W ocenie Emitenta niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta, a także kwestie związane z ochrona środowiska, jak również związane z zatrudnieniem - z uwagi na rodzaj działalności Emitenta, skalę jego działalności, a także niewielki poziom zatrudnienia oraz znikomy (pomijalny) stopień korzystania przez Grupę Kapitałową Emitenta ze środowiska naturalnego – nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2019 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Informacje w zakresie ryzyka dotyczącego (m.in.) zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka zostały przybliżone w pkt 8 niniejszego sprawozdania. Informacje o przyjętych przez Emitenta celach oraz metodach zarządzania ryzykiem finansowym zamieszczono w punkcie 9 niniejszego sprawozdania.

W perspektywie najbliższego okresu wpływy na wyniki finansowe Grupy Emitenta będą nadal związane z wykazywanym udziałem.

BBI Development S.A. (jednostkowe sprawozdanie finansowe)

Aktywa BBI Development S.A. na koniec 2019 roku wynosiły 237.862 tys. zł (55.856 tys. euro), zaś kapitał własny 82.661 tys. zł (19.411 tys. euro). Rok 2019 Spółka zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 2.675 tys. zł (minus 622 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 65.729 tys. zł (minus 15.279 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2019 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Aktualizacja wartości posiadanych inwestycji w jednostki należące do Grupy Kapitałowej	-3.706	-862
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek (w sprawozdaniu finansowym jako oczekiwane straty kredytowe)	- 57.197	- 13.296
Koszt odsetek od obligacji	-7.288	- 1.694

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2019 roku wynosiły 3.197 tys. zł (751 tys. euro), co stanowiło 1,34% aktywów Emitenta.

Z uwagi na pozyskiwanie finansowania zewnętrznego za kluczowe dla oceny kondycji finansowej Emitenta przyjmuje się wskaźniki pokazujące poziom zadłużenia – (a) wskaźnik kapitału własnego do zadłużenia finansowego i (b) wskaźnik kapitału własnego do sumy bilansowej. Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki (z pominięciem zadłużenia wobec spółek zależnych) kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia i powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej. Powyższe wskaźniki wyniosły, odpowiednio dla niniejszego i poprzedniego roku obrotowego:

Wskaźnik%	**2019**	**2018**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	64 (86)*	113
Kapitał własny do sumy bilansowej	35 (40)*	52

*wskaźnik z pominięciem zadłużenia wobec podmiotów zależnych

W ocenie Emitenta niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Emitenta, a także kwestie związane z ochrona środowiska, jak również związane z zatrudnieniem - z uwagi na rodzaj działalności Emitenta, skalę jego działalności, a także niewielki poziom zatrudnienia oraz znikomy (pomijalny) stopień korzystania przez Emitenta ze środowiska naturalnego – nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Emitenta.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w trakcie 2019 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Informacje w zakresie ryzyka dotyczącego (m.in.) zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka zostały przybliżone w punkcie 8 niniejszego sprawozdania. Informacje o przyjętych przez Emitenta celach oraz metodach zarządzania ryzykiem finansowym zamieszczono w punkcie 9 niniejszego sprawozdania**.**

2 Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Emitent sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdanie to sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejska ("MSSF zatwierdzonymi przez UE"). BBI Development S.A. począwszy od 1 stycznia 2007 roku sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF. Szczegółowe zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, w punkcie IV.

3 Opis istotnych pozycji pozabilansowych Grupy w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występowały istotne pozycje pozabilansowe.

4 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy, osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy zostaną omówione oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Grupę (pkt. 4.1.) oraz odrębnie – dla samego Emitenta (pkt. 4.2.).

4.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące spółek celowych

4.1.1 Projekt Centrum Praskie Koneser (“CPK”)

W dniu 29 października 2019 r. spółka celowa Centrum Praskie KONESER sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK”) zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank”) aneks do umowy kredytu) z dnia 10 listopada 2016 r. ,dotyczącej finansowania części biurowo handlowej Projektu Centrum Praskie Koneser (tzw. Kwartału Centralnego) - dalej: „Aneks”.

Na podstawie Aneksu Bank zwiększył całkowite zaangażowanie Banku w ramach transzy inwestycyjnej do kwoty 110.000.000 EUR.

Data ostatecznej spłaty transzy inwestycyjnej została określona na wcześniejszą z trzech dat:

a) 5 lat od daty konwersji,

b) 30 września 2024 r.

c) lub w przypadku wcześniejszej spłaty całości zadłużenia.

W związku ze zwiększeniem kwoty kredytu w ramach transzy inwestycyjnej CPK zobowiązane zostało do dokonania zmian w dokumentach zabezpieczeń rzeczowych i finansowych, poprzez zwiększenie kwot tych zabezpieczeń. W szczególności: kwota hipotek ustanowionych na zabezpieczenie transzy inwestycyjnej na nieruchomościach, na których projekt jest realizowany

- została zwiększona do kwoty 200% maksymalnego zaangażowania Banku, tj. do 220.000.000 EUR, zaś kwota zastawów rejestrowych ustanowionych na składnikach majątku CPK oraz na ogóle praw i obowiązków oraz udziałach w komplementariuszu CPK – została również zwiększona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 220.000.000 EUR.

4.1.2 Projekt „Rybaki Łańsk"

W dniu 5 marca 2019 roku spółka zależna Emitenta (tj. Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. k. – dalej: „PD4") zawarła z Archidiecezją Warmińską (dalej: „Archidiecezja") oraz spółką Rybaki-Łańsk sp. z o.o. (jako komplementariuszem) umowę spółki komandytowej, powołanej do realizacji projektu Rybaki-Łańsk na terenie gminy Stawiguda (województwo warmińsko-mazurskie) – dalej: „Spółka". Zawiązanie Spółki nastąpiło w myśl postanowień przedwstępnej umowy inwestycyjnej z dnia 29 maja 2018 roku.

Umowa Spółki przewiduje, iż łączna wartość wszystkich wkładów, jakie będą w przyszłości do niej wnoszone wyniesie 32.162.630,00 PLN, z czego PD4 zobowiązała się wnieść wkład pieniężny w wysokości 15 mln PLN, zaś Archidiecezja zobowiązała się wnieść aport w postaci dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 15,5 ha oraz wartości 17.161.430,00 PLN. Umowa przewiduje ponadto, że wkład PD4 będzie wnoszony w ratach, stosownie do bieżących potrzeb inwestycyjnych, a może być wnoszony także w drodze potrąceń wierzytelności przysługujących PD4 wobec Spółki z tytułu świadczonych przez PD4 na rzecz Spółki usług. Z kolei wkład niepieniężny Archidiecezji winien zostać wniesiony do Spółki po spełnieniu się dwóch warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych) umożliwiających wniesienie nieruchomości do Spółki, które to warunki wynikają ze specyfiki obrotu ziemią rolną oraz z konieczności uzyskania stosownych zgód władz kościelnych (tzw. zgód alienacyjnych).

Umowa Spółki przewiduje, iż docelowo (a więc po wniesieniu do Spółki nieruchomości) udział w zysku komandytariuszy kształtować się będzie w następujący sposób: 50,99 % - Archidiecezja; 48,99 % - PD4.

Jednocześnie PD4 oraz Archidiecezja dokonały zmian w Przedwstępnej Umowie Inwestycyjnej polegających przede wszystkim na oznaczeniu nowego, zakładanego terminu zawarcia przyrzeczonej umowy inwestycyjnej. Zmiany te jednak nie mają istotnego znaczenia dla przedmiotu inwestycji i wcześniejszych zamierzeń Stron.

Spółka celowa (spółka komandytowa) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 września 2019 roku.

4.1.3 Projekt „Centrum Marszałkowska"

W dniu 12 lutego 2019 roku Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. zawarła ze spółką Warsaw Marszałkowska Centre spółka z o.o. (dalej: „Najemca") aneks do istotnej umowy najmu z dnia 21 grudnia 2017 roku na powierzchnie biurową oraz miejsca parkingowe w budynku „Centrum Marszałkowska" w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 (dalej: „Budynek CM"). Na mocy powyższego aneksu Strony postanowiły przede wszystkim, iż powierzchnia będąca przedmiotem najmu zostanie zwiększona o dodatkową powierzchnię znajdującą się na 3. piętrze Budynku CM wynoszącą 1817,94 m kw. (netto). Ponadto Strony zwiększyły liczbę wynajmowanych Najemcy miejsc parkingowych.

W dniu 4 marca 2019 r. Rada Nadzorcza BBI Development S.A. podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zawarcie przez Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. umowy sprzedaży nieruchomości „Centrum Marszałkowska" oraz na sprzedaż/przeniesienie na nabywcę wszelkich praw związanych z tą nieruchomością.

W dniu 19 czerwca 2019 roku Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. („Sprzedający"), a także inne podmioty kontrolowane przez Emitenta: Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. („JD1"), Juvenes Projekt Sp. z o.o. oraz Emitent zawarły pakiet umów oraz innych dokumentów dotyczących sprzedaży projektu biurowo-handlowego „Centrum Marszałkowska" w Warszawie (dalej: „Projekt") oraz rozliczenia cen sprzedaży (dalej: „Umowy Sprzedaży"), co nastąpiło w wykonaniu Umowy Przedwstępnej z dnia 22.11.2018.

Przedmiotem Umów Sprzedaży były prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku „Centrum Marszałkowska", a także wszelkie przynależności budynku oraz prawa i obowiązki z wszelkich umów najmu, jak również wszelkie składniki materialne i niematerialne (w tym prawa autorskie, gwarancje, prawa własności intelektualnej i inne prawa) związane z budynkiem oraz samym Projektem.

Nabywcą Projektu została spółka CM1 Sezam sp. z o.o., będąca jednostką powiązaną z grupą kapitałową Liebrecht&Wood.

Łączny udział spółek z grupy Emitenta we wpływach z cen wynikających z Umów Sprzedaży, z uwzględnieniem pierwotnie posiadanego 35% udziału w sprzedanym Projekcie, wyniósł około 31,3 mln euro (z korektą o opisaną poniżej umowę Masterlease).

Z cen sprzedaży została spłacona całość zadłużenia wobec Banku Pekao S.A. finansującego realizację Projektu, jak również spłacono wszystkich dotychczasowych wierzycieli Sprzedającego. Jednocześnie z rozliczeniem transakcji, wskutek wystąpienia SPOŁEM ze spółki celowej (tj. Sprzedającego), Sprzedający stał się podmiotem w całości kontrolowanym przez Emitenta. Jednocześnie z rozliczeniem cen sprzedaży zostały całkowicie rozliczone (spłacone) pożyczki w kwocie kapitału 12 mln euro udzielone JD1 przez CM1 Sezam sp. z o.o. w dniu 13 grudnia 2018 roku.

Elementem Umów Sprzedaży jest także umowa dotycząca powierzchni niewynajętych budynku „Centrum Marszałkowska" na dzień zawarcia Umów Sprzedaży, określająca zasady dokonywania najmu po sprzedaży budynku, wykonywania prac adaptacyjnych na rzecz najemców oraz rozliczeń pomiędzy Sprzedającym a CM1 Sezam sp. z o.o. z tytułu kosztów/strat związanych z niewynajętymi powierzchniami (tzw. Masterlease). Postanowienia powyższej umowy nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w tego rodzaju umowach, zaś kwota zatrzymana z cen sprzedaży Projektu, na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Sprzedającego z tytułu umowy Masterlease, wyniosła ok. 5,1 mln euro.

4.1.4 Projekt „Roma Tower "

W dniu 4 grudnia 2019 roku PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: "PW"), realizująca, wspólny z Archidiecezją Warszawską i Parafią pw. św. Barbary, projekt „Wieża" u zbiegu ul. Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, zawarła z inwestorem (polskim podmiotem) umowę pożyczki („Umowa") w maksymalnej kwocie 25 milionów złotych. Umowa Pożyczki przewiduje, że kwota pożyczki zostanie wypłacona w dwóch transzach: pierwsza transza w kwocie 10 mln PLN została już wypłacona spółce celowej w grudniu 2019 roku, zaś maksymalny termin udostępnienia drugiej transzy w kwocie 15 mln PLN został ustalony na 31 grudnia 2021 roku. Termin spłaty pożyczki określono na 30 czerwca 2022 roku.

Z tytułu pożyczki PW 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 kolejnej, drugiej transzy pożyczki jest uzależniona od spełnienia przewidzianych Umową warunków wypłat, w tym ustanowienia przewidzianych zabezpieczeń na wyodrębnionych już działkach.

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki są:

a) hipoteka na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym PW (początkowo do kwoty 15 mln PLN, zaś docelowo – przy wypłacie drugiej transzy - do kwoty 37,5 mln PLN);

b) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez PW egzekucji (początkowo do kwoty 15 mln PLN, zaś docelowo – przy wypłacie drugiej transzy - do kwoty 37,5 mln PLN);

c) weksel własny in blanco wystawiony przez PW, wraz z deklaracją wekslową (początkowo do kwoty 15 mln PLN, zaś docelowo – przy wypłacie drugiej transzy - do kwoty 37,5 mln PLN).

Środki pozyskane z pożyczki mają zostać przeznaczone na sfinansowanie dalszych prac przygotowawczych (w tym rozbiórkowych) oraz innych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego oraz częściowe zrefinansowanie już poniesionych nakładów.

4.1.5 Rozwiązanie Funduszu Inwestycyjnego Immobilia Fund Sicav Fis

W dniu 19 grudnia 2019 roku w Luksemburgu dokonano czynności rozwiązania Funduszu Inwestycyjnego Immobilia Fund Sicav Fis (dalej: „Fundusz") wchodzącego dotychczas w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. Rozwiązanie nastąpiło na mocy odpowiednich przepisów prawa luksemburskiego i skutkuje ustaniem bytu prawnego Funduszu.

Jednocześnie, z mocy prawa, podmiotem wszystkich praw i obowiązków Funduszu stał się – w drodze sukcesji uniwersalnej - Emitent, jako jedyny akcjonariusz Funduszu, w szczególności Emitent wstąpił w ogół praw i obowiązków Funduszu w spółkach celowych: Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k. oraz Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k.

Przeprowadzone rozwiązanie Funduszu i przejęcie wszystkich jego praw (aktywów) oraz zobowiązań przez Emitenta nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane zobowiązania grupy kapitałowej, spowodowało natomiast redukcję kosztów operacyjnych grupy i uproszczenie jej struktury organizacyjnej.

Rozwiązanie Funduszu jest związane z zakończeniem fazy deweloperskiej kluczowych inwestycji deweloperskich, dla których sfinansowania Fundusz ten został utworzony, w szczególności zaś projektu „Centrum Praskie KONESER", zarówno jego części mieszkaniowej, jak i komercyjnej.

4.1.6 Projekt „Małe Błonia"

W 2019 roku Emitent podjął decyzję o określeniu na nowo strategii dalszego postępowania wobec projektu deweloperskiego „Małe Błonia" realizowanego w Szczecine. W grudniu 2019 roku Emitent rozpoczął analizy aktualności i wykonalności dotychczasowych założeń dla przedmiotowego projektu. Uzasadnieniem dla podjęcia analiz była okoliczność, iż dotychczasowe założenie budowy osiedla mieszkaniowego nie doprowadziło jednak do osiągnięcia przez PD10 przychodów, które pozwoliłyby poprawić wynik finansowy spółki zależnej, zapewnić rentowność projektu i zagwarantować płynność finansową. Przyczynami nierentowności dotychczasowego założenia inwestycyjnego okazały się być: rosnące ceny wykonawstwa inwestycji mieszkaniowych, w tym zwłaszcza materiałów budowlanych, wysoka, historyczna cena nabycia gruntów, jak również znaczne koszty finansowe obciążające wynik PD10.

W następstwie przeprowadzonych w grudniu 2019 roku analiz, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania wewnętrzne szczecińskiego projektu (w szczególności możliwe do osiągnięcia wyniki i przepływy finansowe przedsięwzięcia opartego na wytwarzaniu i sprzedaży powierzchni mieszkaniowych w obrębie Małych Błoni), jak również zważywszy na uwarunkowania zewnętrzne wobec projektu (wynikające z priorytetów w ramach grupy kapitałowej Emitenta w zakresie realizowanych inwestycji i przepływów finansowych), Zarząd Emitenta podjął decyzję o zmianie dotychczasowej strategii wobec projektu i zaniechaniu dalszych prac projektowych i budowlanych dla osiedla mieszkaniowego. Emitent uznał, że korzystniejsza z punktu widzenia Grupy Kapitałowej będzie sprzedaż posiadanych w projekcie nieruchomości, bez ponoszenia dalszych na nie nakładów. Celem nowej strategii dla projektu „Małe Błonia" jest całkowita redukcja zaangażowania Emitenta w ten projekt, biorąc pod uwagę harmonogram i możliwe do uzyskania wartości zbywcze posiadanych aktywów. Realizując nową strategię Emitent dokonał na przełomie lat 2019/2020 sprzedaży części nieruchomości wchodzących w skład projektu, a proces sprzedaży będzie kontynuowany, wg założeń Emitenta, także w obecnym, 2020, roku, aż do upłynnienia wszystkich nieruchomości, posiadanych w ramach projektu Małe Błonia. Pozyskane w opisany sposób środki finansowe zostaną przeznaczone na dalszą redukcję zadłużenia Emitenta.

4.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2019 zaliczyć należy:

4.2.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu 1 lutego 2019 roku Emitent dokonał częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji serii BBI0220, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczonych kodem ISIN: PLNFI1200182 oraz będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst). Emitent dokonał spłaty nominału w wysokości 10.600.000,00 PLN, co odpowiada 20% łącznej pierwotnej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii BBI0220 w łącznej kwocie 53 mln zł. Jednocześnie Emitent dokonał spłaty odsetek należnych od przedmiotowych obligacji za zakończony okres odsetkowy.

W dniu 22 lutego 2019 r. Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0219. Łączna wartość nominalna wszystkich wykupionych obligacji wyniosła 22.000.000,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych). W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu powyższych Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2019 roku.

W dniu 22 lutego 2019 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji obligacji oraz przydziału 15.000 nowych, trzyletnich obligacji oznaczonych serią BBI0222 o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 PLN. Wielkość emisji: 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0222. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2022 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia (refinansowanie części wykupionych w lutym 2019 r. obligacji Emitenta o serii BBI0219). Przedmiotowe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN: PLNFI1200208. W dniu 30 kwietnia 2019 roku na podstawie uchwał Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. obligacje serii BBI0222 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W wyniku opisanych powyżej, dokonanych spłat istniejących obligacji oraz emisji nowych, łączna wartość nominalna niewykupionych obligacji Emitenta obniżyła się z kwoty 110.000 tys zł do 92.400 tys zł.

4.2.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 25 czerwca 2019 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: umorzenia akcji własnych i obniżenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu Emitenta poprzez usunięcie ze Statutu wygasłego upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz udzielenia Zarządowi Spółki nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki (nowy program skupu akcji własnych).

Na mocy uchwały nr 25/2019 umorzono 2.724.000 akcji zwykłych Emitenta, a tym samym obniżono liczbę akcji Emitenta ze 104.615.650 akcji do 101.891.650 akcji. Jednocześnie obniżono kapitał

zakładowy Emitenta o kwotę 1.362.000,00 zł tj. z kwoty 52.307.825,00 zł do kwoty 50.945.825,00 zł.

Stosownie do uchwały nr 26/2019 wykreślono ze Statutu Spółki postanowienia Artykułu 9^1, który w całości poświęcony był podwyższaniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, do czego Zarząd Emitenta był w przeszłości upoważniony, jednak wobec wygaśnięcia przedmiotowego upoważnienia postanowienia powyższego Artykułu stały się bezprzedmiotowe.

Powyżej opisane zmiany dotyczące umorzenia akcji własnych, obniżenia kapitału zakładowego oraz usunięcia upoważnienia dla Zarządu w zakresie kapitału docelowego zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 5 września 2019 roku.

Z kolei uchwała nr 28/2019 zwyczajnego walnego zgromadzenia przewidywała dokonanie przez Emitenta połączenia (scalenia) akcji poprzez podwyższenie jednostkowej wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 0,50 zł do kwoty 5,00 zł przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę z liczby 101.891.650 do liczby 10.189.165 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego (dalej: „Scalenie Akcji"). Tym samym stosunek scalenia Akcji wyniósł 10:1 (dziesięć do jednego). Scalenie Akcji zostało ostatecznie przeprowadzone w październiku i listopadzie 2019 roku.

Uchwałą nr 29/2019 zwyczajne walne zgromadzenie upoważniło Zarząd do nabywania akcji własnych Emitenta, w celu ich późniejszego umorzenia i obniżenia kapitału zakładowego. Postanowiono, że łączna cena nabycia akcji własnych nabywanych na podstawie uchwały, powiększona o koszty ich nabycia, nie będzie większa niż 8.000.000 zł i jednocześnie nie przekroczy kwoty kapitału rezerwowego utworzonego na nabycie akcji własnych i powiększonego o dodatkowe środki, stosownie do brzmienia opisywanej uchwały. Niezależnie od zdania poprzedzającego, kwota wydatkowana przez Spółkę na nabycie Akcji Własnych - w danym roku kalendarzowym obowiązywania upoważnienia udzielonego na mocy niniejszej uchwały - nie może przekroczyć wartości 4.000.000 zł. Upoważnienie do nabywania akcji własnych obowiązywać będzie do dnia 30 czerwca 2021 roku.
Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna IX kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego oraz Pana Wojciecha Napiórkowskiego.

4.2.3 Skup akcji własnych

Dotychczasowy program skupu akcji własnych, uchwalony przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku - na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2015 roku – został zakończony na mocy uchwały Zarządu Spółki podjętej w dniu 18 czerwca 2019 roku. Akcje własne nabyte w ramach tego dotychczasowego programu zostały umorzone na mocy uchwały nr 25/2019 walnego zgromadzenia z dnia 25 czerwca 2019 roku Jednocześnie walne zgromadzenie udzieliło Zarządowi nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych. Działając w ramach tego upoważnienia Zarząd Spółki przyjął w dniu 8 lipca 2019 roku nowy program skupu akcji własnych (dalej: „Program").

Wyłącznym celem Programu jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu.

Łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych Spółki nabywanych w ramach Programu, powiększona o koszty ich nabycia, nie może przekroczyć kwoty 8.000.000,00 zł i jednocześnie nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych. Niezależnie od tego kwota wydatkowana przez Spółkę na nabycie akcji własnych – w danym roku kalendarzowym obowiązywania upoważnienia udzielonego na mocy Uchwały – nie może przekroczyć wartości 4.000.000,00 zł. Program finansowany będzie z istniejącego w Spółce „Kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych", który w dniu 25 czerwca 2019 roku, stosowną uchwałą akcjonariuszy Spółki, został zwiększony o kwotę 3.972.000,00 zł. Program jest i będzie realizowany zarówno w okresie przed rejestracją połączenia (scalenia) akcji Spółki

w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., jak również w okresie po rejestracji tego połączenia (scalenia).

Niezależnie od powyższego maksymalna, jednostkowa cena nabycia akcji własnej w transakcji nie może być wyższa od:

a) ceny ostatniej niezależnej transakcji akcjami Spółki w systemie obrotu;

b) najwyższej bieżącej, niezależnej oferty nabycia akcji Spółki w systemie obrotu.

Maksymalna liczba akcji własnych Spółki, która może być nabyta w ciągu jednej sesji giełdowej, nie może przekroczyć 25 % średniego, dziennego wolumenu obrotu akcjami Spółki w systemie obrotu z ostatnich 20 dni sesyjnych, poprzedzających dzień, w którym Spółka zamierzyła dokonać transakcji.

Program został uchwalony na okres do dnia 30 czerwca 2021 roku, z zastrzeżeniem możliwości jego wcześniejszego zakończenia albo też przedłużenia okresu ważności upoważnienia do nabywania akcji własnych.

Nowy program skupu akcji własnych jest realizowany przez Emitenta począwszy od dnia 11 lipca 2019 roku.

W ramach obowiązującego program skupu akcji z dnia 8 lipca 2019 roku Emitent nabył dotychczas łącznie 53.172 akcji własnych stanowiących 0,52% kapitału zakładowego i uprawniających do 53.172 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

4.2.4 Powołanie Zarządu na kolejną trzyletnią kadencję (XII)

W dniu 29 maja 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XII kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2018 tj. 25 czerwca 2019 roku.

Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała dotychczasowy skład Zarządu:

- Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
- Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
- Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
- Pan Krzysztof Tyszkiewicz- Członek Zarządu.

4.2.5 Scalenie akcji Emitenta

W dniu 25 czerwca 2019 roku ZWZ Emitenta przyjęło uchwałę nr 28/2019 dotyczącą scalenia (połączenia) akcji Emitenta. Zmiany przyjęte powołaną uchwałą dotyczyły Artykułu 9 ust. 1 Statutu Emitenta i polegały na podwyższeniu jednostkowej wartości nominalnej każdej akcji Emitenta z kwoty 0,50 zł do 5 zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczy wszystkich akcji Emitenta ze 101.891.650 akcji do 10.189.165 akcji, bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta (tzw. „scalenie akcji"). Przedmiotowa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 15 października 2019 roku. Treść Artykułu 9 ust. 1 Statutu Emitenta po uwzględnieniu powyższej zmiany brzmi: „*Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.945.825,00 zł (pięćdziesiąt milionów dziewięćset czterdzieści pięć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych) i dzieli się na 10.189.165 (dziesięć milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy i sto sześćdziesiąt pięć) akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 0000001 do 10189165 o wartości nominalnej 5 zł (pięć złotych) każda akcja*."

Rejestracja „scalenia akcji" w rejestrze przedsiębiorców KRS dokonana została w dniu 15 października 2019 roku, zaś rejestracja scalenia w depozycie papierów wartościowych KDPW nastąpiła w dniu 27 listopada 2019 roku.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Dotychczasowa polityka inwestycyjna Emitenta jako dewelopera oraz podmiotu usługowego na rynku deweloperskim będzie konsekwentnie realizowana w czterech obszarach:

a) Doprowadzenie do końca procesu sprzedaży, rozliczenia i pozyskania środków finansowych z projektów, w których zakończono realizację fazy deweloperskiej (projekty Centrum Praskie Koneser część mieszkaniowa oraz komercyjna, Centrum Marszałkowska w zakresie końcowego rozliczenia sprzedaży oraz Złota 44);
b) Przejście do fazy realizacyjnej i pozyskania finansowania kapitałowego i dłużnego w sztandarowym projekcie Grupy, czyli Roma Tower;
c) Pozyskiwania nowych przedsięwzięć deweloperskich w preferowanej formule joint venture, z inwestorami zewnętrznymi lub właścicielami nieruchomości, przy maksymalizacji wykorzystania zbudowanych wewnętrznych kompetencji i ograniczaniu wykorzystania kapitału własnego;
d) Angażowanie się – bezpośrednio lub poprzez spółki z Grupy – w działalność usługową w zakresie inwestorstwa zastępczego, usług projektowo – architektonicznych czy project management.

Inwestycje Emitenta będą nadal związane z projektami deweloperskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie odbywać się poprzez kapitał (wkład własny), a także poprzez pożyczki udzielane spółkom celowym oraz przez finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki. Emitent ocenia też, że istotny udział w jego działalności operacyjnej będzie związany z działalnością usługową, realizowaną w szczególności przez spółkę Juvenes Projekt.

Istotnym elementem strategii Emitenta pozostanie, jak dotychczas, realizacja wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi. Przeważającą większość obecnie realizowanych lub ostatnio zrealizowanych projektów stanowiły wspólne inwestycje (jak część komercyjna Centrum Praskie Koneser, zrealizowana razem z Liebrecht&WooD, projekt Złota 44 realizowany z funduszem amerykańskim AMSTAR, Centrum Marszałkowska zrealizowana wspólnie ze SPOŁEM Warszawską Spółdzielnią Spożywców Śródmieście, Roma Tower realizowana wraz z Archidiecezją Warszawską i Parafią św. Barbary, czy projekt Rybaki-Łańsk realizowany z Archidiecezją Warmińską).

Podstawowym źródłem finansowania projektów nadal będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe, emisje obligacji), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Emitenta, finansowanych ze środków własnych lub pozyskiwanych od koinwestorów. Grupa Kapitałowa może przeprowadzać także emisje dłużnych papierów wartościowych dokonywane przez poszczególne spółki celowe, jeżeli finansowanie inwestycji w ten sposób odbywa się na korzystniejszych warunkach finansowych lub jest operacyjnie wskazane.

6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

Najistotniejszym nietypowym czynnikiem mającym wpływ na wynik Grupy kapitałowej w roku 2019 miała dokonana zmiana strategii wobec projektu „Małe Błonia" w Szczecinie, skutkująca zaprzestaniem prowadzenia działalności deweloperskiej, polegającej na wytwarzaniu i sprzedaży powierzchni mieszkaniowej i koncentracji na sprzedaży wszystkich posiadanych nieruchomości przedmiotowego projektu w obecnym ich stanie. Bezpośrednią konsekwencją powyższego było utworzenie w ciężar wyniku roku 2019 rezerw i odpisów aktualizujących wartość nieruchomości projektu Małe Błonia, opisanych szczegółowo w nocie nr 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poza powyższym, na osiągnięty w omawianym roku obrotowym skonsolidowany wynik finansowy Grupy największy wpływ miały:

a) Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych – w tym w szczególności spółce CPK sp. z o.o. sp.k., realizującej część komercyjną projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie oraz Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k., która zrealizowała projekt „Centrum Marszałkowska" w Warszawie;

b) Przychody ze świadczonych usług, składające się z przychodów realizowanych przez spółki zależne Juvenes Projekt sp. z o.o. i Juvenes Serwis sp. z o.o., jak również przychodów BEmitenta z projektu Złota 44;

c) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w projekcie Centrum Praskie Koneser (etap mieszkaniowy E1/E3);

d) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych;

e) Koszty finansowe, w tym ponoszone koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych.

Poza opisanymi w niniejszym dokumencie, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

7 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności wraz z oceną zarządzania zasobami finansowymi.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Emitent nie planuje istotnych zmian w funkcjonującej dotychczas strategii inwestycyjnej.

Tak jak wspomniano w punkcie 5 powyżej strategia inwestycyjna, kierunki i perspektywy dalszego rozwoju działalności Emitenta koncentrować się będą przede wszystkim na rozliczeniu i upłynnieniu projektów zakończonych, istotnym awansowaniu kluczowego przedsięwzięcia pozostającego w fazie realizacji, pozyskiwaniu nowych projektów oraz konsekwentnym rozszerzaniu zakresu działalności o usługi zewnętrzne. W szczególności obszarem szczególnej koncentracji będzie:

a) przygotowanie części komercyjnej projektu „Centrum Praskie Koneser" zrealizowanego wspólnie z Liebrecht& WooD do sprzedaży (w tym dokończenie komercjalizacji i osiągnięcie stabilnego poziomu przychodów z projektu);
b) awansowania prac projektowych i prac przygotowawczych w ramach projektu „Roma Tower", a także prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego oraz kontynuacja działań związanych z pozyskaniem finansowania zewnętrznego (względnie koinwestora) dla tego przedsięwzięcia;
c) całkowite ukończenie komercjalizacji (wynajmu) powierzchni w projekcie "Centrum Marszałkowska" w celu zwolnienia z depozytu pozostałej części ceny sprzedaży;
d) pozyskanie nowych projektów deweloperskich, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć i w formule w maksymalnym stopniu pozwalającej wykorzystać kompetencje architektoniczno – inżynierskie Grupy.

W najbliższej perspektywie Emitent będzie kierował posiadane zasoby finansowe przede wszystkim do:

a) dalszej redukcji zadłużenia z tytułu obligacji i kontynuacji programu skupu akcji własnych;
b) projektu „Roma Tower", w zakresie prac polegających na prawnymi i organizacyjnym przygotowaniu gruntu pod realizację inwestycji oraz finansowaniu prac projektowo - architektonicznych;
c) pozyskiwania nowych przedsięwzięć.

Niezmienny pozostanie także główny sposób finansowania poszczególnych projektów na poziomie spółek celowych. Będzie to kredytowanie bankowe lub emisje papierów dłużnych, stanowiące około

65% – 70% budżetu inwestycji, przy czym Emitent dopuszcza także finansowanie pomostowe w postaci pożyczek udzielanych na okres kilku lat, na sfinansowanie początkowych faz realizacji projektów. W przypadku projektów biurowo – handlowych źródłem spłaty kredytu budowlanego będzie najczęściej kredyt inwestycyjny, spłacany z czynszów najmu, w przypadku projektów mieszkaniowych – realizowane przez spółkę celową przychody ze sprzedaży. Na poziomie Emitenta źródłem finansowania wkładu własnego do projektów developerskich będą środki wycofywane z kończonych przedsięwzięć i wpływy ze sprzedaży usług w spółkach zależnych.

8 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta i Grupy Kapitałowej, w tym czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Emitent i Grupa Kapitałowa są na nie narażone oraz określeniem ewentualnych działań, służących przeciwdziałaniu tym zagrożeniom.

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy.

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 trzyletnimi 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 w celu spłacenia obligacji zapadających – zmieniająca się sytuacja rynkowa lub inne czynniki mogą spowodować, że zrolowanie części lub całości zapadających obligacji nie będzie możliwe. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty i płynność każdego przedsięwzięcia oraz odpowiednio dostosowuje terminy wycofywania środków z poszczególnych projektów.
c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu bądź innych zobowiązań finansowych** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe, Emitent finansuje swoją

działalność trzyletnimi obligacjami o zmiennej stopie procentowej. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu lub 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 będą 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 może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub przez Emitenta. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie 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

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów 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 na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową. W takiej sytuacji 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, Centrum Marszałkowska 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 developerskich 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.

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: 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: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

Szczególny rodzaj ryzyk związanych z wystąpieniem pandemii COVID-19, powodowanej przez koronawirusa SARS-CoV-2, opisany został w punkcie 30.3. niniejszego sprawozdania, poświęconym zdarzeniom zaistniałym po dniu bilansowym.

9 Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie Kapitałowej BBI Development S.A. i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem 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.

Rada Nadzorcza sprawuje bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w BBI Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej są:

a) wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
b) bieżący nadzór na pracą działu księgowego,
c) przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów i planów finansowych,
d) wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Emitenta według ostatniego bilansu. Obowiązek ten jest uzupełniony poprzez szereg zobowiązań do uprzedniego notyfikowania Radzie Nadzorczej zamierzonych transakcji znaczących oraz planowanych zmian personalnych w organach spółek współkontrolowanych w Grupie,
e) autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe i krótko i długookresową płynność Spółki i Grupy, wykorzystując do tego m.in. stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Roczne sprawozdania finansowe opiniowane są przez Radę Nadzorczą.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Członka Zarządu, będącego jednocześnie Dyrektorem Finansowym Spółki.

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej Emitenta ma na celu osiągnięcie zarówno pożądanych wskaźników rentowności każdego z projektów realizowanego przez spółki celowe Emitenta, jak również zapewnienie Grupie Kapitałowej Emitenta szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego, w tym w szczególności stabilnej zdolności do spłacania bieżących zobowiązań oraz do dokonywania zakupów towarów czy usług niezbędnych w bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Realizacja każdego z projektów deweloperskich, jego harmonogram i podejmowane w ramach niego działania uwzględniają pozyskiwanie i odpowiednie strukturyzowanie źródeł finansowania Spółka dla optymalnej realizacji powyższych celów. Grupa Kapitałowa Emitenta aktywnie zarządza ryzykiem finansowym m.in. poprzez krótko i długoterminowe budżety i prognozy płynności, sporządzane dla poszczególnych projektów, jak również łącznie dla całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

Spółka posiada komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), działającą w oparciu o uchwalony Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego biura. Zgodnie z tym regulaminem zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach Zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka.

BKW raportuje wyniki swych prac bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki z kopią do wiadomości Prezesa Zarządu Spółki. Pod względem organizacyjnym Biuro Kontroli Wewnętrznej podlega Prezesowi Zarządu Spółki.

Do kompetencji BKW należy w szczególności:

a) przekazywanie Radzie Nadzorczej, okresowo, co najmniej raz w roku zbiorczych informacji na temat stwierdzonych nieprawidłowości i wniosków wynikających z przeprowadzonych audytów wewnętrznych oraz działań naprawczych;
b) uczestniczenie w posiedzeniach Zarządu oraz Rady Nadzorczej w zakresie, w jakim rozpatrywane będą sprawy związane z działaniem kontroli wewnętrznej w Spółce;
c) dokonywanie doraźnych kontroli wewnętrznych oraz planowanych audytów wewnętrznych przeprowadzanych zgodnie z rocznym planem kontroli.

Pracą BKW kieruje Dyrektor BKW. Dyrektor BKW jest powoływany przez Zarząd spośród osób rekomendowanych przez Radę Nadzorczą. Osoba zajmująca stanowisko Dyrektora BKW powinna posiadać odpowiednie kwalifikacje i umiejętności do wykonywania powierzonych jej zadań, przy czym wymaganiem koniecznym jest doświadczenie w kontroli wewnętrznej w zakresie finansów lub rachunkowości, a nadto osoba ta powinna cechować się postawą etyczną niezbędną dla właściwego wykonywania obowiązków Dyrektora BKW.

W roku 2013 Zarząd Emitenta przyjął *Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej*. Zgodnie z tymi zasadami system kontroli wewnętrznej Emitenta obejmuje:

a) samokontrolę prawidłowości wykonywania własnej pracy;
b) kontrolę funkcjonalną wykonywaną przez każdego pracownika;
c) kontrolę instytucjonalną sprawowaną przez BKW

Kontrola przeprowadzana jest z punktu widzenia następujących kryteriów:

a) sprawności organizacji,
b) celowości,
c) gospodarności,
d) rzetelności,
e) legalności.

Kontrola prowadzona jest w formie kontroli wstępnej (kontrola decyzji i zamierzeń), kontroli bieżącej (kontrola w trakcie wykonywania danego działania, operacji) oraz kontroli następczej (badanie przedsięwzięcia po jego zrealizowaniu).

Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej regulują także, obok podstawowych zasad samokontroli i kontroli funkcjonalnej, obowiązki jednostki zależnej lub komórki organizacyjnej w toku kontroli instytucjonalnej, prawa i obowiązki kontrolujących w trakcie wykonywania kontroli instytucjonalnej, jak również wskazują ogólne zasady postępowania w sytuacjach nietypowych.

Od roku 2014 r, w Spółce obowiązuje Regulamin Nadzoru nad Jednostkami Zależnymi. Regulamin określa m.in. szczegółowy zakres obowiązków Zarządu Spółki w zakresie:

a) powoływania i odwoływania członków organów Jednostek Zależnych i Inwestycyjnych Jednostek Zależnych;
b) kontroli czynności prawnych, których stroną jest Inwestycyjna Jednostka Zależna lub Jednostka Zależna, a których przedmiotem jest rozporządzenie lub obciążenie aktywów, w tym w szczególności aktywów w postaci instrumentów finansowych wyemitowanych przez Jednostki Zależne.

10 Podstawowe produkty, towary lub usługi Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z ich określeniem wartościowym i

ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy ogółem.

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów deweloperskich, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia produktów jest podział na poszczególne przedsięwzięcia, realizowane przez poszczególne spółki celowe. Taki podział w celu wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest zawarty w nocie nr 2 stanowiącej integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

Podstawowym obszarem działalności Emitenta i Grupy jest Warszawa.Nie występują uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

12 Umowy znaczące.

Umowy znaczące zawierane w roku obrotowym 2019 przez Emitenta, jak i umowy znaczące zawierane w tym okresie przez spółki celowe Emitenta zostały szczegółowo opisane w pkt. 4 niniejszego sprawozdania Zarządu.

13 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek.

W roku obrotowym 2019 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu ani żadnej umowy pożyczki zawartych przez Emitenta.

W roku obrotowym 2019 Emitent nie zaciągał żadnych pożyczek, z wyjątkiem pożyczek zaciąganych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2019 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągnęły zobowiązania z tytułu kredytów opisane szczegółowo w punkcie 4.1. niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2019 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągały pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta. Ponadto spółki te zaciągnęły także pożyczki od podmiotów spoza grupy kapitałowej, z których najistotniejsza, dotycząca projektu „Roma Tower", zaciągnięta przez spółkę PW sp. z o.o. sp.k. została szczegółowo opisana w punkcie 4.1. niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2019 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2019 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

14 Udzielone pożyczki.

W roku obrotowym 2019 Emitent oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej udzielały spółką wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej pożyczek. Dodatkowo Emitent udzielił spółce Serenus Sp. z o.o. pożyczek na łącznie 1.000.000 zł (jeden milion złotych). Poza pożyczkami udzielanymi w ramach Grupy Kapitałowej oraz poza wspomnianą w zdaniu wcześniejszym pożyczką, zarówno Emitent, jak i jednostki zależne nie udzielały pożyczek innym jednostkom spoza Grupy Kapitałowej.

15 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje.

W trakcie roku obrotowego 2019 Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Emitent zawarł umowę na mocy której jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową,

kwota gwarancji wynosi 60.646 Euro (sześćdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści sześć Euro). Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (29.700 zł) oraz weksel

W trakcie roku obrotowego 2019 Emitent nie otrzymał poręczeń ani innych gwarancji.

W roku obrotowym 2019 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie otrzymywały poręczeń.

Spółki celowe realizujące przedsięwzięcia deweloperskie, otrzymują gwarancje bankowe należytego wykonania oraz odpowiedzialności za wady od generalnych wykonawców robót budowlanych.

Spółka celowa realizująca projekt „Centrum Marszałkowska" otrzymywała, jako wynajmujący lokale w budynku „Centrum Marszałkowska" gwarancje bankowe pochodzące od najemców, na zabezpieczenie ogółu roszczeń przysługujących tej spółce, jako wynajmującemu, z tytułu zawartych umów najmu.

Ponadto spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta otrzymały standardowe, typowe dla procesu budowlanego gwarancje jakości udzielone na poszczególne prace przez ich wykonawców (gwarancja jakości przy umowach o dzieło oraz umowach o roboty budowlane).

16 Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne z udziałem Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

Na dzień sporządzenia raportu za 2019 rok nie toczą 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. Postępowania o znaczej wartości (w których wartość przedmiotu sporu sięga ok. 1 mln PN i więcej) zostały opisane w nocie nr 52 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

17 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2019.

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.945.825,00 zł dzieli się na 10.189.165 akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 5,00 zł (pięć złotych) każda akcja.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2019 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 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	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 %
	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
	NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2] [3]	POLSKA	40,32%
	Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
	Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
	Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [2]	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.	POLSKA	50%
	Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o.	POLSKA	49%
	Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k.	POLSKA	99,88%

[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.

Wśród najistotniejszych zmian dotyczących struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, wskazać należy na następujące zdarzenia:

a) w czerwcu 2019 roku, Grupa objęła całkowitą kontrolę (100%) nad spółkami Zarządzanie Sezam Sp z o.o. oraz Zarządzanie Sezam Sp z o.o. Nowy Sezam Sp.k.
b) we wrześniu 2019 roku w składzie Grupy przybyła jedna nowa spółka celowa: Rybaki-Łańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., której zadaniem jest realizacja nowego projektu deweloperskiego przy współpracy z Archidiecezją Warmińską;

c) w październiku 2019 roku spółka Realty 2 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna zmieniła swą formę prawną na spółkę komandytową (przekształcenie);
d) w grudniu 2019 roku Emitent stał się jedynym komandytariuszem spółki Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k. i przejmując pełną kontrolę nad tą spółką;
e) w grudniu 2019 roku nastąpiło rozwiązanie Funduszu Inwestycyjnego Immobilia Fund Sicav Fis (dalej: „Fundusz") wchodzącego dotychczas w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. Rozwiązanie skutkowało ustaniem bytu prawnego Funduszu.

Poza wskazanymi powyżej nie miały miejsca żadne inne znaczące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

18 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.

Spółka ani podmioty z jej Grupy Kapitałowej nie dokonywały w roku 2019 żadnych znaczących długoterminowych lokat kapitałowych.

Inwestycje kapitałowe Emitenta oraz Grupy polegały w 2019 roku na inwestowaniu w udziały/akcje/majątek spółek celowych realizujących pośrednio lub bezpośrednio poszczególne projekty deweloperskie. Zaangażowanie kapitałowe Emitenta w spółki celowe oraz najistotniejsze inwestycje w tym zakresie zostały opisane powyżej, w punkcie 17. Inwestycje kapitałowe miały także postać pożyczek udzielanych poszczególnym spółkom celowym.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych i zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 47 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy oraz w nocie nr 45 stanowiącej integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2019.

20 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.

W roku obrotowym 2019 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na częściowy wykup zapadających w lutym 2019 r. obligacji serii BBI0219 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200174 o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 PLN

W roku obrotowym 2019 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

21 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami.

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2019 rok.

22 Strategia Emitenta.

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie inwestycji deweloperskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Jednocześnie decyzje podjęte przez Emitenta w grudniu 2019 roku, w następstwie przeglądu opcji strategicznych dla projektu „Małe Błonia" w Szczecinie, a zmierzające do sprzedaży aktywów spółki celowej realizującej ten projekt i zaiechania realizacji projektu mieszkaniowego w Szczecinie, czyni zasadnym wniosek, iż w roku 2020 działalność Emitenta skupiać się będzie na rynku warszawskich nieruchomości komercyjnych. Wyjątkiem jest jedyny realizowany obecnie przez Emitenta poza Warszawą projekt Rybaki-Łańsk, o charakterze hotelowo-rekreacyjnym.

Strategia Emitenta została szczegółowo opisana powyżej, w punktach 5. oraz 7. niniejszego dokumentu.

23 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami Emitenta i Grupy Kapitałowej.

W 2019 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

Z wyjątkiem zmian będących konsekwencją ustania bytu prawnego Funduszu Immobilia, co zostało opisane w pkt 17 niniejszego dokumentu, w 2019 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwami spółek Grupy.

24 Umowy z osobami zarządzającymi w przedmiocie wypłaty rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem, zwolnieniem, etc.

Zawarte przez Emitenta lub spółki Grupy umowy z osobami zarządzającymi nie przewidują wypłaty odrębnych rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem czy zwolnieniem.

25 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących, w tym informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze.

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2019 roku.

26 Akcje Emitenta oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2019 rok przedstawia się następująco (poniższe tabele uwzględniają scalenie akcji dokonane w 2019 roku):

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	2.051.625
Piotr Litwiński*	99.500	497.500
Rafał Szczepański	428.740	2.143.700
Krzysztof Tyszkiewicz	429.740	2.148.700
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	63.307	316.535
Artur Lebiedziński	0	-
Maciej Radziwiłł	657.149	3.285.745
Maciej Matusiak	0	-
Karol Żbikowski	0	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada dodatkowo 7.200 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

*** wartość nominalna akcji Emitenta wynosi 5 zł*

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2019 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Liczba	**Wartość nominalna (w PLN)**
Michał Skotnicki		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Rafał Szczepański		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	320	320

27 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy (w tym także umowy zawarte po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień niniejszego sprawozdania Emitent nie posiada wiedzy o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy Emitenta.

28 Programy akcji pracowniczych.

W Grupie Kapitałowej Emitenta nie istnieją programy akcji pracowniczych.

29 Firma audytorska.

29.1 Informacje o firmie audytorskiej oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 24 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza BBI Development S.A., po zapoznaniu się ze złożonymi Spółce ofertami podmiotów świadczących usługi rewizji finansowej , jak również po zapoznaniu się z rekomendacjami Komitetu Audytu, działając na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy o Rachunkowości oraz na podstawie artykułu 16.5. pkt c) i artykułu 21.2 pkt. a) Statutu Spółki wybrała Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (61-131) przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88e, wpisaną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, jako podmiotu uprawnionego do badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2020 i 2021 oraz do dokonania przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2020 roku oraz za pierwsze półrocze 2021 roku.

Emitent skorzysta po raz drugi z usług Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Umowa na wykonanie usług badania i przeglądu sprawozdań finansowych ze spółką Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. k. nie została dotychczas zawarta.

29.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2018 i rok obrotowy 2019.

Łączna kwota wynagrodzenia dla Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2018 i 2019) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2018 i 2019 roku) wyniosła 246 tys zł netto.

30 Istotne zdarzenia, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, a które nastąpiły po dniu bilansowym (31 grudnia 2019 roku) zostaną wskazane oddzielnie, dla poszczególnych spółek celowych i projektów developerskich realizowanych przez Emitenta oraz odrębnie – dla samego Emitenta.

30.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Emisja i wykup obligacji Emitenta

W dniu 31 stycznia 2020 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 12.000 nowych, trzyletnich obligacji oznaczonych serią BBI0123 o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN. Wielkość emisji: 12.000 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0123. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 31 stycznia 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0220.

Przedmiotowe obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie i oznaczone kodem ISIN:" PL0022900016".

W dniu 31 marca 2020 roku na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacje serii BBI0123 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Emitent dokonał wykupu 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0220. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 31 stycznia 2020 r. obligacji wyniosła 37.100.000 PLN, dodatkowo dla przedmiotowych obligacji Emitent dokonał dwóch wcześniejszych wykupów: dnia 2 lutego 2018 roku (Emitent wypłacił wówczas obligatariuszom 10 % łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, tj. 5.300.000,00 PLN) oraz dnia 1 lutego 2019 roku (Emitent wówczas wypłacił obligatariuszom 20% łącznej, pierwotnej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, tj. 10.600.000 PLN). Ponadto w dniu 31 stycznia 2020 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 31 stycznia 2020 roku.W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone.

30.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

Projekt „Małe Błonia" w Szczecinie

W marcu 2020 roku zakończył się proces szacowania wpływu zmiany strategii dla projektu „Małe Błonia" w Szczecinie na sytuację finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Emitent konsekwentnie potwierdził zaniechanie dalszej realizacji osiedla mieszkaniowego „Małe Błonia" oraz zamiar zbycia aktywów spółki zależnej, w celu pozyskania środków finansowych, na najkorzystniejszych możliwych do uzyskania warunkach rynkowych. W następstwie tych decyzji Emitent dokonał zawiązania rezerw i odpisów aktualizujących wartości bilansowe zapasów spółki celowej (nieruchomości posiadanych przez PD10), których wysokość została opisana w nocie nr 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.,

30.3 Wpływ aktualnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 na sytuację Emitenta i jego Grupy Kapitałowej .

W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie miała negatywnego wpływu na sytuację finansową Grupy w roku 2019 (ani też do lutego 2020 r.), w tym na osiągnięte wyniki finansowe w tych okresach. Emitent nie stwierdził obniżenia przychodów z działalności operacyjnej, czy tez poziomu zainteresowania ofertą Emitenta, które można przypisać rozwojowi sytuacji epidemicznej. Dopiero wprowadzone ograniczenia prawne związane z przeciwdziałaniem rozprzestrzenianiu się coronawirusa skutkowały pewnymi zmianami w działalności Emitenta.

Emitent rozpoznał wstępnie następujące ryzyka operacyjne, które w ocenie Emitenta mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta lub jej poszczególnych jednostek:

a) ryzyko spadku lub opóźnień przychodów uzyskiwanych w II kwartale przez spółkę współkontrolowaną przez Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK") z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem – przedmiotowe ryzyko wynika z faktu, iż część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną i handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenia się koronawirusa i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona; w szczególności w przypadku dalszego przedłużania się stanu epidemii oraz ograniczeń w handlu z tym związanych istnieje ryzyko niewypłacalności najemców bądź ich wycofywania się z zawartych umów, regulowania czynszów najmu z dużym opóźnieniem lub składania wniosków o obniżenie czynszów lub czasowe zawieszenie ich płatności. Dodatkowo trwający stan epidemii uniemożliwia działalność hotelu oraz centrum konferencyjno-wystawienniczego. Z uwagi na fakt, iż Centrum Praskie Koneser obejmuje poza powierzchniami czysto handlowymi lub gastronomicznymi również inne rodzaje powierzchni, w tym w znaczącej części biurową, Emitent ocenia, że ryzyko obniżenia przychodów CPK z działalności operacyjnej uznać zależy wprawdzie za istotne, jednakże nie na tyle, aby zagrażało ono działalności, a w szczególności płynności finansowej tego podmiotu.
b) ryzyko spowolnienia procesu przenoszenia własności lokali w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie „Konser" oraz opóźnienia z tego tytułu zaplanowanych przychodów spółki zależnej Emitenta (tj. spółki Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k. – dalej: „PD6") – istniejąca sytuacja epidemiczna może spowodować rozciągnięcie w czasie trwającego od kilku miesięcy procesu zawierania aktów notarialnych przenoszących własność lokali w etapach E1/E3, co może skutkować przesunięciem w czasie spodziewanych przychodów i wpływów generowanych przez PD6; w ocenie Emitenta skala tego zjawiska nie stanowi jednakże istotnego negatywnego ryzyka finansowego dla Grupy Emitenta, albowiem na dzień 21 kwietnia 2020 roku w budynku E3 zawarte zostały umowy sprzedaży ponad 80% lokali mieszkalnych.

31 Informacje o zasadach ładu korporacyjnego w odniesieniu do Emitenta.

Zgodnie z § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Emitent przekazuje informację na temat zasad ładu korporacyjnego stosowanych przez Emitenta.

31.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

Rada Giełdy 13 października 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku. Nowe zasady ładu korporacyjnego opublikowane są także na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl

Niniejsze sprawozdanie dotyczy przestrzegania zasad ładu korporacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego po 1 stycznia 2016 roku.

31.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitenta stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

Od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Emitent przestrzega zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" z poniższymi wyłączeniami oraz komentarzami:

Emitent nie stosuje 2 rekomendacji Dobrych Praktyk: VI.R.1.,VI.R.2.oraz nie stosuje 7 zasad szczegółowych: I.Z.1.8., I.Z.1.15., I.Z.1.20., II.Z.2., IV.Z.7., V.Z.6., VI.Z.4. Poniżej zaprezentowane zostało szczegółowe stanowisko Emitenta w odniesieniu do przedmiotowych rekomendacji i zasad:

1) **Rekomendacja VI.R.1:** „W*ynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.*"

   Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji. Wynagrodzenie Członków Zarządu jest ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującymi przepisami i adekwatnie do sytuacji rynkowej oraz wyników Spółki i sukcesu realizowanej przez Zarząd strategii. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest ustalane przez Walne Zgromadzenie, a zatem jest w pełni zależne od woli akcjonariuszy. W przypadku zmiany uwarunkowań spółka rozważy przyjęcie polityki wynagrodzeń.

2) **Rekomendacja VI.R.2**: „*Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i* wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z *jakichkolwiek przyczyn.*"

   Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji, nie przyjęła bowiem polityki wynagrodzeń.

3) **Zasada I.Z.1.8.:** „*Spółka zapewnia zamieszczenie na stronie internetowej wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców*".

   Zasada nie jest przestrzegana przez Spółkę. Publikacja wyników i danych finansowych odbywa się w formacie wymaganym przepisami prawa, w tym w formie raportów okresowych.

4) **Zasada I.Z.1.15**: „*Spółka zamieszcza na stronie internetowej informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności o sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji."*

   Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady, bowiem nie istnieje polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów

5) **Zasada I.Z.1.20**.: „*Spółka zamieszcza na stronie internetowej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*."

   Spółka nie stosuje zasady. Spółka nie dokonuje zapisu obrad walnego zgromadzenia (nie nagrywa ich przebiegu). Spółka stoi na stanowisku, że zgromadzenie akcjonariuszy jest sprawą wewnętrzną Spółki i jej akcjonariuszy, a jego przebieg nie powinien być publicznie udostępniany.

6) **Zasada II.Z.2.**: „*Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.*"

Spółka nie stosuje zasady. Zarówno kodeks spółek handlowych, jak również wewnętrzne regulacje obowiązujące w Spółce nie wymagają zgody Rady Nadzorczej na zaangażowanie członków Zarządu w innych podmiotach gospodarczych, w tym spoza grupy kapitałowej. Nie dotyczy to oczywiście podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółki. Tego rodzaju zaangażowanie wymaga zgody Rady Nadzorczej, stosownie do art. 380 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

7) **Zasada IV.Z.7.**: *„Przerwa w obradach walnego zgromadzenia może mieć miejsce jedynie w szczególnych sytuacjach, każdorazowo wskazanych w uzasadnieniu uchwały w sprawie zarządzenia przerwy, sporządzanego w oparciu o powody przedstawione przez akcjonariusza wnioskującego o zarządzenie przerwy*."

   Spółka nie może w sposób wiążący zadeklarować przestrzegania tej zasady, gdyż przerwa w obradach należy do decyzji walnego zgromadzenia. To walne zgromadzenie podejmuje uchwałę o określonej treści i stosownie ją uzasadnia lub nie dokonuje szczególnego uzasadnienia. O przerwie w obradach, jej powodach i uzasadnieniu rozstrzyga autonomicznie walne zgromadzenie.

8) **Zasada V.Z.6.**: „*Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów*."

   Spółka nie może zadeklarować przestrzegania tej zasady jedynie ze względów formalnych, z uwagi na brak odpowiednich postanowień w regulaminie Zarządu Spółki.

9) **Zasada VI.Z.4.**: „*Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń; 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze - oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej; 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia; 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku; 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa*."

   Spółka nie stosuje zasady. Z uwagi na skalę działalności Spółki, Spółka nie przyjęła i nie zamierza w najbliższym czasie przyjmować polityki wynagrodzeń. Jednocześnie informuje, że roczne sprawozdanie finansowe zawiera informacje na temat wypłaconego wynagrodzenia Członkom Zarządu Spółki.

31.3 Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

Obrady Walnych Zgromadzeń Emitenta odbywają się zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, Statutem oraz Regulaminem Walnych Zgromadzeń. Zarówno Statut, jak i Regulamin Walnych Zgromadzeń zostały w roku obrotowym 2009 istotnie zmienione. Zmiany te zostały wprowadzone uchwałami (Nr 22 i Nr 23) Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 lipca

2009 roku i były konieczne z uwagi na wejście w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Kolejna, istotna zmiana Statutu Emitenta oraz Regulaminu Walnych Zgromadzeń miała miejsce w dniu 26 czerwca 2013 roku i była związana przede wszystkim z uchyleniem ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji. Zmian dotyczyły stosowne uchwały nr 20-22/2013 i nr 30/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2013 roku.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd najpóźniej do końca czerwca po upływie roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisanym terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Zwołanie następuje przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących (w formie raportu bieżącego). Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

W zakresie prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Statut nie przewiduje odmiennych od Kodeksu spółek handlowych uregulowań. Zgodnie z Kodeksu spółek handlowych prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Natomiast uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji zdematerializowanych zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Prawo do ustanowienia pełnomocnika do uczestnictwa i wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu nie zostało uregulowane w Statucie odmiennie od postanowień zawartych w Kodeksie spółek handlowych (art. 412 – 412^2). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

Stosownie do brzmienia art. 406^5 Kodeksu spółek handlowych (w jego nowym brzmieniu, obowiązującym od dnia 31 marca 2020 roku) udział w walnym zgromadzeniu można wziąć również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, chyba że statut spółki stanowi inaczej. Statut Emitenta nie zawiera w tym zakresie żadnych postanowień. Niemniej o udziale w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, decyduje zwołujący to zgromadzenie, a więc w standardowym przypadku, zazwyczaj Zarząd. Udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w walnym zgromadzeniu, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, i
- wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku walnego zgromadzenia.

W myśl art. 406^5 Kodeksu Rada nadzorcza winna określić, w formie regulaminu, szczegółowe zasady udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej. Regulamin nie może określać wymogów i ograniczeń, które nie są niezbędne do identyfikacji akcjonariuszy i zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej. Aktualnie Rada Nadzorcza Emitenta, z uwagi na bardzo krótkie obowiązywanie nowej regulacji, nie uchwaliła dotychczas stosownego Regulaminu.

Co więcej, zmiany wprowadzone z dniem 31 marca 2020 roku obligują każdą spółkę publiczną do zapewnienia transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Nie narusza to obowiązków informacyjnych określonych w przepisach o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w nowym Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do

reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób niebudzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie. Żądanie, jego forma oraz sposób jego złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, regulaminowi oraz wymogom wskazanym każdorazowo w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

c) określenie sposób przeprowadzania głosowania - głosowanie nad projektami uchwał w danej sprawie przeprowadza się według kolejności wynikającej z listy projektów. Jeśli w toku głosowania za danym projektem uchwały opowie się większość wymagana do podjęcia uchwały, uchwałę uważa się za podjętą w brzmieniu zaproponowanym w tym projekcie. W takim przypadku głosowania nad pozostałymi projektami nie przeprowadza się. Głosowanie Walnego Zgromadzenia jest jawne, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych bądź Statut przewidują przeprowadzenie głosowania tajnego. Głosowanie może się odbywać przy wykorzystaniu komputerowego systemu liczenia głosów. Udział w głosowaniu korespondencyjnie jest niedopuszczalny.

d) określenie sposób przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej - wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się poprzez głosowanie na kolejnych kandydatów wpisanych na listę kandydatów. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.

e) Regulamin wprowadza także szczegółowe rozwiązania dotyczące korzystania oraz przesyłania właściwych zawiadomień przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Stąd w regulaminie znalazło się wiele reguł natury technicznej dotyczącej dostępu akcjonariuszy do informacji o zgromadzeniach, prawa wprowadzania określonych spraw do porządku obrad, prawa przedstawiania projektów uchwał, umocowywania pełnomocników i zawiadamiania Spółki.

Jeżeli chodzi o uprawnienia Walnego Zgromadzenia, to ich zakres nie odbiega od wzorca ustawowego określonego w art. 393 i nast. Kodeksu spółek handlowych i obejmują m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Emitenta absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Emitenta , połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Emitenta.

31.4 Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Z posiadaniem akcji Emitenta związane są prawa akcjonariusza określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

a) Prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne Walne Zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie. Postanowienia ustawy zostały powtórzone w art. 33 Statutu, który stanowi, że datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Nadto wspomniane postanowienie Statutu przewiduje, że termin wypłaty dywidendy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także regulacje zawarte w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW, które regulują sposób dystrybucji środków z tytułu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH).

b) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Na warunkach, o których mowa w art. 433 KSH, akcjonariusz może zostać pozbawiony prawa poboru w części lub w całości w interesie Spółki. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Przepisu o konieczności wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy nie stosuje się, gdy:

a) uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (gwaranta emisji), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;
b) uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez gwaranta emisji w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

d) Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego

akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych).

e) Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji (art. 474 KSH)

W wypadku likwidacji Emitenta jego majątek pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Emitenta w stosunku do posiadanych Akcji Emitenta. Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku. Statut nie określa innych zasad podziału majątku.

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

f) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 406^1 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

g) Prawo do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 411 - 413 KSH).

Na każdą akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji.

Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności.

Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

h) Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia przyznane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 i 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego

walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

i) Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.
Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

j) Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (art. 422-427 KSH).

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który: głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, lub został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, lub nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

k) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 KSH).

Na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w radzie nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków rady nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Przy wyborze rady nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem, jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

l) Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych – art. 84 – 86 Ustawy o ofercie).

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia.

Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

m) Prawo do uzyskania informacji o Spółce (art. 428 KSH)

Podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących spółki także poza walnym zgromadzeniem.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

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

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia.

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane

najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

n) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

o) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

p) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem oraz prawo żądania przesłania listy akcjonariuszy drogą elektroniczną (art. 407 KSH).

q) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób (art. 410 § 2 KSH).

Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

r) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).

s) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

t) Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

u) Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

v) Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

w) Postanowienia w sprawie zmiany - Statut Emitenta przewiduje jedynie istnienie akcji na okaziciela (art. 9 ust. 3 Statutu). Postanowienie to wyłącza uprawnienie

akcjonariuszy do żądania zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, ponieważ akcje takie w Spółce nie istnieją. Zamiana akcji na akcje imienne wymagałaby uprzedniej zmiany Statutu.

31.5 Zarząd Emitenta

31.5.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

1. Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
2. Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
3. Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
4. Pan Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 29 maja 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XII kadencję. Skład Zarządu nie uległ zmianie.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2018 tj. 25 czerwca 2019 roku .

31.5.2 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Emitenta Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje Rana Nadzorcza na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata.
Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

31.5.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

Zgodnie z Artykułem 13 Statutu Emitenta Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Emitenta.

Zarząd, wobec wygaśnięcia upoważnienia zawartego w Artykule 9^1 Statutu, nie jest obecnie uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

W zakresie reprezentacji Artykuł 14 Statutu stanowi, iż w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. Jeżeli zaś została ustanowiona prokura, prokurent składa i podpisuje oświadczenia w imieniu Emitenta zawsze łącznie z jednym członkiem Zarządu.

Zarząd może dokonywać nabycia własnych akcji Emitenta jedynie w przypadkach określonych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z Artykułem 10 Statutu nabycie przez Emitenta własnych akcji w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą walnego zgromadzenia. W uchwale tej walne zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana. Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych

31.5.4 Opis działalności

Zarząd kieruje działalnością Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz. Podstawą funkcjonowania Zarządu są przepisy ustawy, Statut oraz regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd w dniu 5 kwietnia 2007 roku (uchwała Zarządu 8/2007).

Zgodnie z artykułem 13 Statutu Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

Zarząd regularnie przygotowuje i przedstawia – wymagane prawem, lub innymi regulacjami obowiązującymi Emitenta - wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością oraz o sposobach zarządzania tym ryzykiem.

W roku obrotowym 2019 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

a) uchwały dotyczące emisji obligacji;
b) uchwała w sprawie przedłużenia trwania Programu Skupu Akcji;
c) uchwała w sprawie scalenia akcji.

Szczegółowe zasady dotyczące wykonywania powierzonych Zarządowi zadań zawiera regulamin pracy Zarządu. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach oraz poza posiedzeniami - w trybie głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

31.6 Rada Nadzorcza Emitenta

31.6.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Maciej Radziwiłł – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Pan Maciej Matusiak – Sekretarz Rady,
4. Pan Artur Lebiedziński – Członek Rady,
5. Pan Wojciech Napiórkowski – Członek Rady,
6. Pan Karol Żbikowski – Członek Rady.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna IX kadencję.

W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego oraz Pana Wojciecha Napiórkowskiego.

31.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2019 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń oraz przeprowadziła jedno głosowanie pisemne. Do najważniejszych decyzji Rady w 2019 roku należały:

a) podjęcie uchwał w sprawie wyboru przewodniczącego, zastępcy oraz sekretarza Rady Nadzorczej.
b) powołanie nowego składu Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń.
c) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2018 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2018,
d) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
e) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
f) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
g) opiniowanie porządku obrad walnego zgromadzenia Spółki,
h) przyjęcie tekstu jednolitego Statutu Spółki.

Rok 2019 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniu 29 maja 2019 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2018.

31.6.3 Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonują: Komitet Audytu i Komitet Wynagrodzeń.

Komitet Wynagrodzeń
W skład Komitetu Wynagrodzeń od 11 września 2019 r. wchodzą: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Maciej Radziwiłł oraz Pan Wojciech Napiórkowski. W roku 2019 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.

Rok 2019 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniu 29 maja 2019 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2018.

Komitet Audytu

W skład Komitetu Audytu w 2019 r.oraz do dnia publikacji niniejszego dokumentu, wchodzą: Pan Maciej Matusiak (Przewodniczący), Pan Karol Żbikowski oraz Pan Artur Lebiedziński. Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu spełniają ustawowe kryteria niezależności.

Pan Maciej Matusiak posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Pan Maciej Matusiak jest absolwentem Politechniki Łódzkiej (1992). Posiada licencję maklera papierów wartościowych nr 1203 wydana przez KPWiG w 1994. Posiada tytuł Chartered Financial Analyst wydany przez AIMR (obecnie CFA Institute), Charlottesville, VA, USA) w 2002. Ukończył szereg szkoleń dot. rachunkowości, badania sprawozdań finansowych itp. Pełnił także przez wiele lat funkcje członka Komitetu Audytu i współpracował z audytorami m.in. w LPP SA, Grupie Kęty SA i wielu innych spółkach notowanych na GPW. Obecnie Pan Maciej Matusiak jest członkiem Komitetu Audytu w kilku spółkach notowanych na GPW. Od roku 2014 Pan Maciej Matusiak jest członkiem Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Emitenta.

Pan Artur Lebiedziński posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (1998 rok) oraz posiada tytuł MBA uzyskany w IMD w Lozannie (2003 rok). W trakcie swojej kariery zawodowej pracował w

instytucjach sektora bankowego, m.in. w Creditanstalt Investment Bank, Bank of America, Societe Generale, jak również sektora nieruchomości, m.in. pełniąc funkcję Prezesa Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości SA. w latach 2013 – 2016. Od roku 2016 Pan Artur Lebiedziński jest członkiem Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Emitenta.

Pan Karol Żbikowski jest absolwentem Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej i Studiów Podyplomowych Bankowości Inwestycyjnej – London Guildhall University i Gdańskiej Akademii Bankowej. W 1994 roku uzyskał licencję maklera papierów wartościowych. Pan Karol Żbikowski w latach 1994-1997 był zatrudniony w Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego w Warszawie, natomiast w latach 1997-2003 pracował w Societe Generale Securities Polska, gdzie sprawował funkcję członka zarządu (1997-1998), a następnie prezesa zarządu (1999-2003). W latach 2003-2005 był doradcą w Enterprise Investors, a w latach 2004-2005 partnerem w Investor Relations Partners. W 2005 roku był doradcą zarządu Orbis S.A. Od 2005 roku pracował w grupie Unicredit CAIB – był prezesem zarządu IR Services sp. z o.o., od 2006 roku dyrektorem zarządzającym w Unicredit Markets & Investment Banking. Od 2008 do 2011 roku Pan Karol Żbikowski był członkiem zarządu Wydawnictw Szkolnych i Pedagogicznych S.A. oraz przewodniczył radom nadzorczym spółek z Grupy WSiP – operatora logistycznego Alfa Logis oraz Wydawnictwa Zielona Sowa. W latach 2011-2015 był wiceprezesem, a następnie prezesem zarządu Incentive Solutions Polska. Od listopada 2018 jest prezesem zarządu Platige Image S.A.. Ponadto zasiadał w radach nadzorczych Grupy Kapitałowej Fasing S.A., Elektrim Telekomunikacja sp. z o.o. – większościowego udziałowca Polskiej Telefonii Cyfrowej (Era), Cersanit S.A., WSiP S.A., Magellan S.A. Echo Investment S.A., Sanok Rubber Company S.A., Open Finance TFI S.A. Jest przewodniczącym Rady Nadzorczej Elektrobudowa S.A. oraz zastepcą przewodniczącego Rad Nadzorczych Mercor S.A. i Prochem S.A. oraz członkiem rady Best S.A. Od roku 2016 Pan Karol Żbikowski jest członkiem Rady Nadzorczej, a od roku 2018 członkiem Komitetu Audytu Emitenta.

Komitet na bieżąco monitoruje niezależność zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki, jak również za bieżące kontakty z Biurem Kontroli Wewnętrznej.

W roku 2019, Komitet Audytu Rady Nadzorczej BBI Development spotkał się pięciokrotnie. W dniu 19.02.2019 Komitet Audytu spotkał się z Biegłym Rewidentem, w temacie przygotowania do badania sprawozdań finansowych. W dniu 27.03.2019 Komitet Audytu przyjął sprawozdania ze swojej działalności w roku 2018r. W dniu 25.04.2019 Komitet Audytu spotkał się na posiedzeniu z Biegłym Rewidentem, po badaniu sprawozdań finansowych za rok 2018. W dniu 16.09.2019 Komitet Audytu spotkał się na posiedzeniu z Biegłym Rewidentem w temacie przeglądu sprawozdań półrocznych Spółki i Grupy. W dniu 16.12.2019 roku, Komitet Audytu na posiedzeniu spotkał się z Zarządem w celu omówienia działań Zarządu oraz istoty analiz podejmowanych w związku z rozpoczęciem, w dniu 2 grudnia 2019 roku, przeglądu opcji strategicznych dla projektu „Małe Błonia" w Szczecinie.

Komitet Audytu nie zidentyfikował żadnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu BBI Development SA, a ewentualne zalecenia były w Spółce należycie realizowane.

31.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli (poniższe tabele uwzględniają scalenie akcji dokonane w 2019 roku):

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[1]	1.145.950	11,25*	11,25
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[1]	1.000.000	9,81*	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45*	6,45

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania (tj. 12 maja 2020 roku) znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A.[1]	1.145.950	11,25*	11,25
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[1]	1.000.000	9,81*	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45*	6,45

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2019 roku;*
**kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 50.945.825,00 zł i dzieli się na 101.891.650) akcji zwykłych, na okaziciela serii A1 o numerach 000000001 do 101891650 o wartości nominalnej 5 zł (pięć złotych) każda akcja.*

31.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

Emitent nie dokonywał emisji papierów wartościowych dających ich posiadaczom szczególne uprawnienia kontrolne.

31.9 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 53.172 akcji własnych. Stosownie do art. 364 § 1 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie wykonuje praw udziałowych, a zatem także prawa głosu, z akcji własnych, z wyjątkiem czynności, które zmierzają do zachowania praw udziałowych.

31.10 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela. Wszystkie akcje Emitenta zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym, rynku podstawowym organizowanym przez Giełdę papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Z akcjami Emitenta nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

31.11 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

Zgodnie z art. 430 wszelkie zmiany w Statucie Emitenta wymagają uchwały walnego zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu musi być co do zasady podjęta większością ¾ głosów. Surowsze wymagania wynikać mogą z

postanowień ustawy bądź Statutu. Kodeks spółek handlowych przewiduje przykładowo, że uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 415 § 3 KSH). Statut Emitenta nie przewiduje dla zmiany Statutu surowszych wymogów niż przewidziane w ustawie. Statut Emitenta przewiduje jednak, że Walne Zgromadzenie może podejmować ważne i skuteczne uchwały jedynie w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25 % kapitału zakładowego Spółki.

Jeżeli istnieje zamiar zmiany Statutu przez walne zgromadzenie, w ogłoszeniu o zwołaniu należy powołać dotychczasowe postanowienia, jak również treść projektowanych zmian.

31.12 Opis polityki różnorodności

Z uwagi na niewielki poziom zatrudnienia w ramach Grupy oraz mało złożoną strukturę organizacyjną Spółka nie opracowała formalnych zasad polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Niemniej, opierając się o obowiązującą na terenie Rzeczypospolitej konstytucyjną zasadę równości, władze Spółka uznają i w pełni respektują prawo wszystkich pracowników i współpracowników do równego traktowania. Spółka w pełni przestrzega nakazu niedyskryminacji, w szczególności z takich przyczyn jak: wiek, płeć, pochodzenie czy wyznanie. W odniesieniu do członków organów Emitenta, należy wskazać, że wyboru osób do władz Spółki dokonują odpowiednio akcjonariusze lub Rada Nadzorcza. Wybór taki opiera się na kryterium skuteczności i fachowości. W odniesieniu do osób zarządzających wyższego szczebla, Zarząd podejmując decyzje o nawiązaniu współpracy, kieruje się doświadczeniem zawodowym, stażem pracy oraz posiadanym wykształceniem, a także innymi cechami charakteru, mającymi znaczenie przy wykonywaniu powierzonych zadań.

Warszawa, dnia 12 maja 2020 roku

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 22:53:41 CEST
.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 23:42:45 CEST
.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 23:45:10 CEST
.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 23:41:11 CEST
.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 12 maja 2020 r.

Oświadczenie Zarządu BBI Development S.A.

sporządzone na podstawie §70 ust.1 pkt 6) 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 Zarząd Spółki BBI Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 17:45:22 CEST

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 15:18:23 CEST

Rafał Szczepański

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 15:22:01 CEST

Piotr Litwiński

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 15:30:54 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 12 maja 2020 r.

Informacja Zarządu BBI Development S.A.

W związku z § 70 ust 1 pkt 7 oraz § 71 ust 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent") informuje, na podstawie oświadczenia złożonego przez Radę Nadzorczą o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym w szczególności że:

a) Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
b) Spółka przestrzega obowiązujących przepisów związanych z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
c) Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 17:40:16 CEST

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 15:17:05 CEST

Rafał Szczepański

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 18:12:49 CEST

Piotr Litwiński

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 15:19:45 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Członek Zarządu

Warszawa, 12 maja 2020 r.

Ocena dokonana przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem dotyczącą

sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego

za 2019 rok

Rada Nadzorcza BBI Development S.A. zgodnie z treścią art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz treścią § 70 ust. 1 pkt. 14 i § 71 ust. 1 pkt. 12 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, dokonała pozytywnej oceny:

1. Rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,

2. Rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,

3. Sprawozdania Zarządu BBI Development S.A. z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w 2019 rok sporządzonego łącznie ze sprawozdaniem Zarządu BBI Development S.A. z działalności BBI Development S.A.,

w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym.

Ocena Rady Nadzorczej została dokonana na podstawie treści powyżej wskazanych sprawozdań przedstawionych przez Zarząd BBI Development S.A., sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz rekomendacji Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Badanie sprawozdań finansowych zostało przeprowadzone przez firmę audytorską Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k., z siedzibą w Poznaniu, która została wybrana przez Radę Nadzorczą do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku.

Według opinii wydanej przez niezależnego biegłego rewidenta, zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej BBI Development S.A., przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia i zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Ponadto jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są zgodne,

we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz stanem faktycznym.

Ponadto, w sprawozdaniu z badania niezależnego biegłego rewidenta, Sprawozdanie Zarządu BBI Development S.A. z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w 2019 rok sporządzone łącznie ze sprawozdaniem Zarządu BBI Development S.A. z działalności, we wszystkich istotnych aspektach zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

…….	…….	…….
Artur Lebiedziński	Maciej Matusiak	Wojciech Napiórkowski
…….	……	…….
Maciej Radziwiłł	Paweł Turno	Karol Żbikowski

Warszawa, dnia 12 maja 2020 r.

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

W ZWIĄZKU Z ZAMIERZONĄ PUBLIKACJĄ RAPORTU ROCZNEGO

Rada Nadzorcza BBI Development S.A., mając na uwadze § 70 ust. 1 punkty 7, 8 Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oświadcza, że:

1. Wybór firmy audytorskiej Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k., która przeprowadza obecnie badanie rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej BBI Development S.A.) został dokonany zgodnie z właściwymi przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, a w szczególności:
    a. firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniają warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
    b. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
    c. BBI Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz BBI Development S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

2. Przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu (w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent) oraz przepisy w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych są w BBI Development S.A. przestrzegane.

3. Komitet audytu wykonywał oraz wykonuje także obecnie zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

…….	…….	…….
Artur Lebiedziński	Maciej Matusiak	Wojciech Napiórkowski
…….	…….	…….
Maciej Radziwiłł	Paweł Turno	Karol Żbikowski