BBI DEVELOPMENT SA RS

☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2019

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2020-05-12

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

02-566 (kod pocztowy)
Warszawa (miejscowość)

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

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

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

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

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2019	2018	2019	2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	20 770	10 319	4 828	2 418
II. Koszty własny sprzedaży	-16 637	-7 869	-3 867	-1 844
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-54 059	-5 057	-12 567	-1 185
IV. Zysk (strata) brutto	-56 313	-17 652	-13 091	-4 137
V. Zysk (strata) netto	-58 010	-17 788	-13 485	-4 169
VI. Aktywa razem	310 713	421 772	72 963	98 087
VII. Zobowiązania razem	182 282	234 707	42 804	54 583
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	124 258	145 964	29 179	33 945
IX. Kapitał własny przypadający akcjon.	128 430	176 769	30 159	41 109
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)	12,63	18,34	2,94	4,27
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-5,71	-1,74	-1,33	-0,41
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-70 163	1 943	-16 310	455
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93 408	-8 276	21 714	-1 940
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-17 799	4 349	-4 138	1 019
(*) 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 skonsolidowanego 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
GK SF MSSF 31 12 2019.pdf	Skonsolidowane 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
Oswiadczenie_Zarządu _do skonsolidowanego raportu rocznego 2	Oświadczenie Zarządu do skonsolidowanego 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 BSSF MSSF SzB PL-sig.pdf	Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

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

Dla Akcjonariuszy BBI Development S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

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

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

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

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

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),
- 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej 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 spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 Spółki Dominującej: • ocena polityki rachunkowości w zakresie kalkulacji odpisów aktualizujących, • weryfikacja odpisów aktualizujących należności, wartość udziałów w jednostkach stowarzyszonych, udzielonych pożyczek, • weryfikacja poprawności kalkulacji podatku odroczonego i ocena odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego,

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

	• testy na potwierdzenie kompletności i poprawności ujęcia pozostałych rezerw tworzonych przez spółki Grupy.

Ryzyko utraty wartości udziałów	**Reakcja biegłego rewidenta**
W rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa zaprezentowała inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności w kwocie 94 340 tysiące złotych, co stanowi 30% sumy aktywów sprawozdania skonsolidowanego ogółem. Po ocenie przesłanek na utratę wartości i stwierdzeniu ich wystąpienia, przeprowadza się test na utratę wartości. Test na utratę wartości inwestycji 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 Spółki Dominującej nie stwierdził występowania utraty wartości udziałów. Testy na utratę wartości są kluczowym zagadnieniem badania ze względu na istotny element osądu Zarządu Spółki Dominującej w związku z przyjętymi prognozami wyników finansowych spółek powiązanych. Inwestycje w jednostkach powiązanych zostały opisane w nocie nr 16 informacji dodatkowych do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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.

Ryzyko związane z wyceną zapasów	**Reakcja biegłego rewidenta**
W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa prezentuje zapasy w kwocie 85 598 tysięcy złotych, co stanowi 28% sumy bilansowej. Wycena zapasów odbywa się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia nie wyższych niż możliwa do uzyskania cena sprzedaży, co wiąże się z dokonywaniem szacunków przez kierownictwo Grupy. Informacje o zapasach przedstawione zostały w nocie 22 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	W ramach przeprowadzonego badania przeprowadziliśmy następujące procedury: • analiza polityki rachunkowości pod kątem wyceny zapasów, • analiza modelu wyceny oraz porównanie wycen do wartości rynkowych na podstawie porównywalnych ofert, • porównanie cen sprzedaży z ostatnich transakcji do wyceny bilansowej.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na notę 43 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki Dominującej opisał kwestię związaną z udzieleniem pożyczki dla Serenus Sp. z o.o. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazuje należność z tego tytułu w wysokości

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

28 074 tysięcy złotych. Pełne rozliczenie należności jest uzależnione od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development SA i Serenus Sp. z o.o., jednak skuteczność ich realizacji nie jest pewna. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej 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 Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, 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 Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej 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 skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej;

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej 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 Grupy Kapitałowej do kontynuacji 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 skonsolidowanym 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 Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej 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 Spółki Dominującej 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 Spółki Dominującej określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym 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 Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka Dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, oświadczenie Zarządu o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, oświadczenie Rady Nadzorczej na temat Komitetu Audytu uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 i art. 55 ust. 2a 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego 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 Dominująca 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 skonsolidowanym 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 dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2018 i 2019 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 26 czerwca 2018 roku. Skonsolidowane

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej 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 23:52

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



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

ZA ROK 2019

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki dominującej:

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 grupy kapitałowej:

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

III. Okresy prezentowane

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej 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 jednostki dominujące:

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 (istotne kancelarie):

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

VII. Banki jednostki dominującej:

Alior Bank SA
mBank S.A.

VIII. Informacje o grupie kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzą Jednostka Dominująca oraz poniżej wykazane jednostki zależne. W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ.

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		31.12.2019	31.12.2018
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	99,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	75,44%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna (*)	100%	34,95%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna (*)	100%	35%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (**)	49,44%	49,44%
NPU Sp. z o.o. SKA.	praw własności	40,32%	40,32%
PW Sp. z o.o.	praw własności (**)	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	praw własności	44,99%	44,99%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (**)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (**)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	pełna	99,9%	n/d
Immobilia Fund SIF SICAV	(***)	0%	100%

(*) zmiana metody konsolidacji w tracie roku 2019 z uwagi na objęcie pełnej kontroli nad spółką

(**) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2019 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

(***) na 31 grudnia 2018 konsolidacji podlegały spółki należące do funduszu Immobilia Fund SIF SICAV

IX. 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

X. 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 dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Grupy oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską . Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej 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

XI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody operacyjne, w tym:	**1,2**	**20 770**	**10 319**
Przychody ze sprzedaży wyrobów		7 496	633
Przychody ze świadczonych usług		13 274	9 686
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**2,3**	**-16 637**	**-7 869**
Wartość sprzedanych wyrobów		-5 938	-588
Koszt sprzedanych usług		-10 699	-7 281
Wynik brutto na sprzedaży		**4 133**	**2 450**
Koszty sprzedaży	2,3	-1 541	-1 677
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-11 374	-11 177
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	16	2 593	9 722
Pozostałe przychody operacyjne	4	3 909	544
Pozostałe koszty operacyjne	4	-51 779	-4 919
Wynik na działalności operacyjnej		***-54 059***	***-5 057***
Przychody finansowe	5	12 421	843
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-500	-3 044
Koszty finansowe	5	-14 175	-10 394
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-56 313***	***-17 652***
Podatek dochodowy	6	-1 697	-136
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-58 010***	***-17 788***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		***-58 010***	***-17 788***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		**-58 010**	**-17 788**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	**8**		
Podstawowy za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Rozwodniony za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	**8**		
Podstawowy za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Rozwodniony za okres obrotowy		-5,71	-1,74
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto		***-58 010***	***-17 788***
Suma dochodów całkowitych	***10, 11***	***-58 010***	***-17 788***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		**-58 010**	**-17 788**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	2019-12-31	2018-12-31
Aktywa trwałe		**186 733**	**208 406**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	1 594	530
Wartoście niematerialne	13	464	487
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	94 340	139 162
Pozostałe aktywa finansowe	21, 39	64 203	41 786
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 975	2 284
Pozostałe aktywa trwałe	18	0	0
Aktywa obrotowe		**123 980**	**213 366**
Zapasy	22	85 598	150 648
Należności handlowe	23	4 045	1 339
Pozostałe należności	24	7 499	3 267
Pozostałe aktywa finansowe	21, 39	11 540	47 845
Rozliczenia międzyokresowe	25	1 479	1 894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	13 819	8 373
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
AKTYWA RAZEM		**310 713**	**421 772**

PASYWA	nota	2019-12-31	2018-12-31
Kapitały własne		**128 431**	**187 065**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***128 430***	***176 769***
Kapitał zakładowy	27	50 946	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	28	49 578	67 366
Pozostały kapitał zapasowy	29	143 314	145 924
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	29	6 121	4 000
Akcje własne (wielkość ujemna)	29	-290	-1 525
Niepodzielony wynik finansowy	30	-63 229	-73 516
Wynik finansowy bieżącego okresu		-58 010	-17 788
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	31	1	10 296
Zobowiązania długoterminowe		**58 024**	**88 743**
Kredyty i pożyczki	32	0	8 628
Pozostałe zobowiązania finansowe	33,39	55 339	77 469
Inne zobowiązania długoterminowe	34	49	12
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 636	2 634
Pozostałe rezerwy	42	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		**124 258**	**145 964**
Kredyty i pożyczki	32	230	37 164
Pozostałe zobowiązania finansowe	33,39	40 323	40 206
Zobowiązania handlowe	35	2 331	4 883
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		746	236
Pozostałe zobowiązania	36	2 845	2 507
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	40	61 806	60 127
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	41	147	341
Pozostałe rezerwy	42	15 830	500
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
PASYWA RAZEM		**310 713**	**421 772**

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym 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 akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2019									
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362				0		0
Przeniesienia na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych			-3 972	3 972			0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-616			-616		-616
Niepodzielony wynik roku ubiegłego		**-17 788**				**17 788**	0		0
Rozpoznanie udziału akcjonariuszy niekontrolujących							0	1	1
Korekty wynikające ze zmian w grupie					10 287		10 287	-10 296	-9
Suma dochodów całkowitych						-58 010	-58 010		-58 010
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	**50 946**	**49 578**	**143 314**	**5 831**	**-63 229**	**-58 010**	**128 430**	**1**	**128 431**
Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2018									
Kapitał własny na dzień 01.01.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**-54 471**	**-19 359**	**194 897**	**10 609**	**205 506**
Przeniesienia							0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-654			-654		-654
Niepodzielony wynik roku ubiegłego					**-19 359**	**19 359**	0		0
Korekty wynikające ze zmian w grupie					314		314	-313	1
Suma dochodów całkowitych						-17 788	-17 788		-17 788
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	**52 308**	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**-73 516**	**-17 788**	**176 769**	**10 296**	**187 065**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-20 510	-30 048
Udzielone pożyczki	-2 810	-9 332
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	3 468	0
Przepływy związane z VAT	-75 572	-1 970
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	43 126	60 434
Zwrot kaucji i wadiów	1	87
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-5 260	-5 791
Wynajem powierzchni biurowej	-971	-3 084
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-10 756	-8 700
Gotówka z działalności operacyjnej	**-69 284**	**1 596**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-879	347
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-70 163**	**1 943**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**96 088**	**0**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9	0
Inne wpływy inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji	96 079	0
Wydatki	**2 680**	**8 276**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	770	335
Wydatki na aktywa finansowe	210	0
Inne wydatki inwestycyjne	1 700	7 941
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**93 408**	**-8 276**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**35 614**	**61 717**
Kredyty i pożyczki	20 614	21 417
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000	40 300
Wydatki	**53 413**	**57 368**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	616	653
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	690	714
Spłaty kredytów i pożyczek	5 726	66
Wykup dłużnych papierów wartościowych	36 600	46 100
Płatności z tyt. leasingu	605	0
Odsetki	8 872	9 007
Inne wydatki finansowe	304	828
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-17 799**	**4 349**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**5 446**	**-1 984**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**5 446**	**-1 984**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 686	-25
F. Środki pieniężne na początek okresu	**8 373**	**10 357**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**13 819**	**8 373**

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupy w przyszłości. Na dzień pierwszego zastosowania tj. na dzień 1 stycznia 2019 ten wpływ jest ograniczony z uwagi na to iż:

- Grupa nie była stroną umów leasingu operacyjnego poza umowami na leasing samochodów, które w sprawozdaniu finansowym Grupy były już w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 rozpoznane jako umowy leasingu finansowego
- Poza umową najmu na powierzchnię biurową przez jednostkę dominującą – grupa nie jest stroną umów najmu o charakterze długoterminowym.
- W Spółkach zależnych (konsolidowanych metodą pełną) należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2018 nie występują odpłatne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień pierwszego zastosowania Jednostka Dominująca (i jednocześnie Grupa) była leasingobiorcą w 1 umowie, najmu i dzierżawy zawartej na okres do 2 lat, na podstawie których przysługiwało jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej w budynku przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Grupa 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 Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa 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 Grupę 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, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu, zamiast ujmować zobowiązania z tego tytułu,
- umowy najmu dotyczące aktywów o niskiej wartości Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 zostały zaprezentowane w skonsolidowanym 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 oraz kończących się przed 31.12.2019. Łączna wartość pozostałych do zapłaty opłat z wyłączonych umów dotyczących użytkowania nisko cennych aktywów wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 180,7 tys. zł, a wartość opłat z umowy kończącej się przed 31.12.2019 wyniosła 542,5 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.

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 skonsolidowane 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 Jednostki Dominującej 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:
- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę 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 Grupa 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 skonsolidowane sprawozdania Grupy:

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

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.

Grupa 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 skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa 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 Grupy 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 Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane 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. Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2019 roku. Zarząd Spółki dominującej 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 skonsolidowanego 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 55 „Zdarzenia po dacie bilansu"

III. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Grupa ocenia, czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.
Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:
- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

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

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

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

- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane

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

Skonsolidowane 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.
Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.
Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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 likwidowanych 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.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami developerskim realizowanymi przez spółki celowe oraz przychody ze sprzedaży produktów (głównie lokali mieszkalnych) jako przychody z umów z klientami.

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 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.

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)

Grupa 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
Budynki i budowle	Indywidualnie, zależnie od spodziewanego okresu użytkowania
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. W sytuacji gdy wartość końcowa przewyższa wartość bieżącą, amortyzacja nie jest naliczana.

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.

Grupa 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, na ogół nie przekraczający pięciu lat.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

.Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne ośrodki wypracowujące środki pieniężne w Grupie. Ośrodki wypracowujące środki pieniężne testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli powstały przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości.. Jeśli wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne w Grupie jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tego ośrodka proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów ośrodka. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 jest Grupa 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 według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

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 lub zawarcie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa 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 Grupa 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

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest 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 Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa 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.
Grupa 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 Grupa 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.
Grupa 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 stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.
Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:
- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednimi pozycjami „Skonsolidowanego rachunku zysków i strat" i „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów"
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

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 Grupa 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.
Grupa 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 Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa 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 Grupa 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, Grupa klasyfikuje z podziałem na:
- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- 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. Grupa 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):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- 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 Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym 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 Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji „Przychody finansowe"
.
Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa 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 Grupa 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:

- 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,
- 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 Grupa 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 Grupa 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:

- 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,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- 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 Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 nie występowały aktywa finansowe zaliczane do tej kategorii.

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:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa 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.

- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa 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.

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.
Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni

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

a) Kredyty i pożyczki
b) Pozostałe zobowiązania finansowe,
c) Zobowiązania handlowe
d) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa 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 Grupa 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

W nocie nr 43 szerzej opisano ryzyko kredytowe brane pod uwagę przy wycenie aktywów finansowych.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia / kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

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.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą

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 Jednostki Dominującej. Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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 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.

Grupa 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 Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe 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 w kwocie wymagającej zapłaty.

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 Grupa 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

V. 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

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości zapasów oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Testowi na utratę wartości podlega również wartość firmy. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Grupę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Modele uwzględniają również parametry specyficzne dla Grupy, w szczególności średnioważony koszt pozyskania kapitału przez Jednostkę Dominującą.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Grupa 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 Grupę. 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.

VI. 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	7 496	633
Przychody ze świadczenia usług	13 274	9 686
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*8 166*	*6 683*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**20 770**	**10 319**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	2 593	9 722
Pozostałe przychody operacyjne	3 909	544
Przychody finansowe	12 421	843
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**39 693**	**21 428**
Przychody z działalnosci zaniechanej		**0**
SUMA przychodów ogółem	**39 693**	**21 428**

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	5 149	633
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	2 347	0
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	8 166	6 683
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	5 107	3 003
SUMA przychodów ze sprzedaży	**20 769**	**10 319**

Powyższy podział na kategorie odzwierciedla czynniki ekonomiczne wpływające na sposób rozpoznania przychodów, charakter, kwotę wynagrodzenia oraz niepewność co do przychodów i przepływów pieniężnych.

Na przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak przychody z sporządzenia dokumentacji projektowej, usług architektonicznych, zarządzania projektem, nadzoru autorskiego etc. Przychody z umów dotyczących sprzedaży lokali obejmują całość działalności deweloperskiej (lokale mieszkalne, miejsca postojowe, lokale użytkowe itp.).

Pozostałe ujawnienia dotyczące umów z klientami, znaczących osądów i zmian tych osądów oraz składników aktywów będących wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy z klientami.

Dla umów (cześć umów na usługi deweloperskie) z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazana przyrzeczonego dobra lub usługi (czyli w momencie, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad przekazywanym składnikiem aktywów) termin płatności jest zbieżny z momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W wyniku czego Grupa nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności.

Do powyższej kategorii Grupa zalicza również umowy, z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyrzeczonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów) . Grupa otrzymuje cześć należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyrzeczonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w nocie nr 40. Przychody ze sprzedaży przyrzeczonego aktywa są rozpoznawane w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego całość ryzyk i korzyści na nabywcę.

Umowy, z których przychód jest rozpoznawany w czasie dzięki spełnieniu warunku o posiadaniu przez Grupę egzekwowalnego prawa do wynagrodzenia za wykonaną dotychczas pracę i jednocześnie przedmiot umowy nie ma alternatywnego zastosowania, mogą prowadzić do rozpoznawania przez Grupę aktywa z tytułu umowy, jeżeli termin płatności na mocy warunków umowy jest powiązany z zakończeniem poszczególnych faz realizacji umowy. Powyższa sytuacja dotyczy części umów z tytułu świadczenia usług

deweloperskich Rozpoznane przez Spółkę aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy zostały wykazane w nocie nr 25 „Rozliczenia międzyokresowe czynne"

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, które w przypadku Grupy dotyczą części usług deweloperskich (np. nadzór autorski) oraz pozostałych umów dotyczących usług sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z fakturowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Grupa otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów.

Grupa realizuje umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego, jak również takie, które zawierają elementy zmienne. Zmienne elementy wynagrodzenia występują części umów na świadczenie usług deweloperskich. Do zmiennych elementów wynagrodzenia należą parametry inwestycji będące składową ceny transakcji, których ostateczna wielkość może odbiegać od przyjętych założeń na moment podpisywania umowy, jak również kary za opóźnienia. Grupa do ustalenia ceny transakcji przyjmuję pierwotną wartość parametrów i wyliczenia zmianę w terminach wynikających z umowy. Cena transakcyjna zawiera jednocześnie wartość oczekiwaną kar za opóźnianie, którą Grupa szacuje na podstawie doświadczeń z realizacji podobnych projektów.

Grupa dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Grupa bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich wzajemną zależność jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie (czy istnieje egzekwowalne prawo do wynagrodzenia za prac ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

W przypadku umów lub ich elementów, które Grupa zaklasyfikowała jako spełniające warunek do rozpoznawania w czasie Grupa stosuje metodę opartą na wynikach tam, gdzie jest to adekwatne (np. dla części projektów na usługi deweloperskie). Poprzez stosowanie metody rozpoznawania przychodów w oparciu o wyniki Grupa unika ryzyka rozpoznania przychodów w stopniu nieadekwatnym do stopnia spełnienia zobowiązania do wykonania usług.

Grupa ponosi koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Grupa ujmuje zgodnie ze standardem MRS 2 *Zapasy.*

Nota 2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2018- 31.12. 2019r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2019		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	n/d	548	7 460	34	6 609	1 492	0	-183	15 960
	Sprzedaż między segmentami	n/d	3 494	10	0	4 502	3 365	152	-6 713	4 810
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-1 470	886	3 177	0	0	0	0	0	2 593
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	5 676	1 109	0	6	4 327	1 326	-23	12 421
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**5 211**	**708**	**-68 389**	**746**	**-65 729**	**-1 473**	**70 916**	**-58 010**
Aktywa ogółem		**n/d**	**101 580**	**82 218**	**17 736**	**5 765**	**237 862**	**33 372**	**-167 820**	**310 713**
Aktywa segmentu			101 580	82 218	17 736	5 765	237 862	33 372	-167 820	**310 713**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**61 495**	**64 780**	**81 460**	**2 370**	**155 202**	**961**	**-183 986**	**182 282**
Zobowiązania segmentu			61 495	64 780	81 460	2 370	155 202	961	-183 986	182 282
Zobowiązania nieprzypisane										0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych. Z uwagi na znaczną zmienność harmonogramu realizacji poszczególnych projektów developerskich Grupa zdecydowała się zachować w powyższej prezentacji również te segmenty, które w 2018 wygenerowały przychody ze sprzedaży poniżej progu 10% przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, jednak w kolejnych okresach sprawozdawczych spodziewane przychody przekroczą wspomniany udział.

(*) w segmencie „Koneser" uwzględniono łącznie dane ze spółek konsolidowanych metodą pełną i metodą praw własności

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2018- 31.12. 2018 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2018		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy			7 460	34	6 609	1 492	2	0	15 597
	Sprzedaż między segmentami			10	0	4 502	3 365	882	-6 668	2 091
Udział w wyniku spółek współkontrolowanych		-8 037	16 315	1 444	0	0	0	0	0	9 722
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek i dywidendy		0	0	508	0	126	10 295	1 242	-11 512	659
Zysk/ (strata) segmentu		**n/d**	**n/d**	**-1 159**	**-15 622**	**-896**	**-925**	**-1 814**	**2 628**	**-17 788**
Aktywa ogółem		**n/d**	**n/d**	**80 740**	**90 694**	**5 170**	**287 891**	**92 351**	**-135 074**	**421 772**
Aktywa segmentu				80 740	90 694	5 170	287 891	92 351	-135 074	**421 772**
Aktywa nieprzypisane										0
Zobowiązania ogółem		**n/d**	**n/d**	**63 260**	**86 029**	**2 520**	**138 885**	**65 012**	**-120 999**	**234 707**
Zobowiązania segmentu				63 260	86 029	2 520	138 885	65 012	-120 999	234 707
Zobowiązania nieprzypisane										0

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	968	494
Zużycie materiałów i energii	807	518
Usługi obce	15 616	12 172
Podatki i opłaty	188	200
Wynagrodzenia	4 775	5 377
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	499	529
Pozostałe koszty rodzajowe	761	845
Wartość sprzedanych wyrobów	0	588
Razem koszty w układzie rodzajowym	**23 614**	**20 723**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Ochrona	300	93
Najem (*)	1 184	2 626
Zarządzanie nieruchomością	502	16
Usługi audytorskie	204	116
Usługi prawne	3 771	822
Usługi księgowe i kadrowe	548	573
Telefon, internet	178	203
Prace projektowe	3 135	2 471
Usługi zarządzania projektami	735	1 356
Usługi marketingowe i PR	798	887
usługi budowlano montażowe	373	0
Usługi doradcze	2 408	1 619
Pozostałe	1480	1390
Razem usługi obce	**15 616**	**12 172**

(*) najem krótkoterminowy i powiązane usługi niezaliczone do leasingu zgodnie z MSSF 16

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia	4 775	5 377
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	499	529
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**5 274**	**5 906**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 343	1 595
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	451	642
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 480	3 669

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	8	0
Rozwiązanie rezerw i odpisów	3854	366
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów - kwoty zatrzymane dotyczące transkacji sprzedaży Centrum Marszałkowska MRZ LINIA DO SKASOWANIA	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	7	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	10	172
Pozostałe	30	6
Razem	**3 909**	**544**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Strata ze zbycia majątku trwałego	22	0
Utworzenie odpisów aktualizujących	35 626	4 879
Zawiązanie rezerw	148	0
Darowizny	8	0
Straty na sprzedaży majątku obrotowego (działek budowlanych)	15 054	0
Spisane należności	14	37
Zaplacone kary i odszkodowania	26	0
Środki przekazane do Immobili - tytuł do weryfikacji	690	0
Pozostałe	191	3
Razem	**51 779**	**4 919**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Aktywa finansowe	0	0
Należności	226	0
Zapasy	35 400	4 879
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0
Razem	**35 626**	**4 879**

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	24	69
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2016	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3655	0
Przychody z odsetek od pożyczek	2741	659
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	241	110
Odsetki od przekazanych zaliczek i kaucji	3744	0
Pozostałe	0	5
Razem	**12 421**	**843**

Koszty finansowe	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	10544	10257
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	32	137
Odsetki od leasingu finansowego	42	0
Efekt netto przejęcia pełnej kontroli nad podmiotami stowarzyszonymi	2286	0
Aktualizacja wartości inwestycji w akcje i udziały	42	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	500	3 044
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów finansowych	944	0
Pozostałe	285	0
Razem	**14 675**	**13 438**

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	24	6 485	0	-2742	-7838	-6	**-4 077**
Wycena do wartości godziwej			2016				
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-1 444	0				**-1 444**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji właściwej dla 2018 roku (MSSF9)

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	69	659	0	-739	-9389	-129	**-9 529**
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-3 044	0				**-3 044**
Razem zysk/strata	**69**	**-2 385**	**0**	**-739**	**-9 389**	**-129**	**-12 573**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2019 i oraz 31 grudnia 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	**-1 386**	**0**
Dotyczący roku obrotowego	-1 386	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	**-311**	**-136**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-311	-136
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**-1 697**	**-136**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem	**-56 313**	**-17 652**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	1 535	0
Przychody wyłączone z opodatkowania	4 609	299
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	5 440	3 000
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	22 633	8 804
Dochód do opodatkowania	**-42 194**	**-12 147**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	49 487	-1 155
Podstawa opodatkowania	**7 293**	**-13 302**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	1 386	-2 527
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**-2%**	**14%**

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Efektywna stawka podatku pokazuje hipotetyczne wyliczenie podatku dochodowego przy założeniu realizacji przejściowych różnic między wynikiem przed opodatkowaniem a podstawą opodatkowania. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

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 niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	3 110	7 152	-7 582	2 680
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	5	0	-5	0
Pozostałe rezerwy	1 565	118	-116	1 567
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0			0
Odpis na utratę wartości zapasów	7 000	0	-1 000	6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**12 021**	**7 447**	**-9 074**	**10 394**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**2 284**	**1 415**	**-1 724**	**1 975**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2018-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2019-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 862	0	0	13 862
Pozostałe	0	0	0	0
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 862**	**11**	**0**	**13 873**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 634**	**2**	**0**	**2 636**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 975	2 284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 636	2 634
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-661**	**-350**

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Grupy 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	-58 010	-17 788
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**-58 010**	**-17 788**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-58 010**	**-17 788**

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	0	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 występuje.

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	1 021	414
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	573	116
Razem	**1 594**	**530**

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.

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 01.01.2019-31.12.2019 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**	**428**	**920**	**423**	**1 722**	**27**	**3 520**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1 863***	***12***	***18***	***0***	***0***	***1 893***
- nabycia środków trwałych	0	822	12	18	0	0	852
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***32***	***84***	***0***	***116***
- sprzedaży	0	0	0	32	0	0	32
- likwidacji	0	0	0	0	84	0	84
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	**0**	**2 291**	**932**	**409**	**1 638**	**27**	**5 297**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**225**	**875**	**296**	**1 594**	**0**	**2 990**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***642***	***9***	***69***	***75***	***0***	***795***
- amortyzacji	0	642	9	69	75	0	795
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***8***	***74***	***0***	***82***
- sprzedaży	0	0	0	8	0	0	8
- likwidacji	0	0	0	0	74	0	74
Umorzenie na dzień 31.12.2019	**0**	**867**	**884**	**357**	**1 595**	**0**	**3 703**
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**	**1 424**	**48**	**52**	**43**	**27**	**1 594**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2018-31.12.2018 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**	**428**	**912**	**322**	**1 629**	**146**	**3 437**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***8***	***101***	***153***	***8***	***270***
- nabycia środków trwałych	0	0	8	101	26	8	143
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	127	0	127
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***60***	***127***	***187***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	127	127
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	**0**	**428**	**920**	**423**	**1 722**	**27**	**3 520**
Umorzenie na dzień 01.01.2018	**0**	**126**	**830**	**241**	**1 577**	**0**	**2 774**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***99***	***45***	***55***	***77***	***0***	***276***
- amortyzacji	0	99	45	55	77	0	276
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***60***	***0***	***60***
- likwidacji	0	0	0	0	60	0	60
Umorzenie na dzień 31.12.2018	**0**	**225**	**875**	**296**	**1 594**	**0**	**2 990**
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 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	**0**	**203**	**45**	**127**	**128**	**27**	**530**

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	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
27							**27**

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019 r. oraz w okresie od 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	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019	**0**	**66**	**52**	**1 539**	**12**	**0**	**1 669**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***163***	***0***	***0***	***163***
- nabycia	0	0	0	163	0	0	163
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***13***	***0***	***0***	***12***	***0***	***25***
- zbycia	0	13	0	0	0	0	13
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019	**0**	**53**	**52**	**1 702**	**0**	**0**	**1 807**
Umorzenie na dzień 01.01.2019	**0**	**15**	**33**	**1 122**	**12**	**0**	**1 182**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***10***	***163***	***0***	***0***	***173***
- amortyzacji	0	0	10	163	0	0	173
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***12***	***0***	***12***
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
Umorzenie na dzień 31.12.2019	**0**	**15**	**43**	**1 285**	**0**	**0**	**1 343**
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**	**38**	**9**	**417**	**0**	**0**	**464**

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2018	**0**	**66**	**52**	**1 427**	**12**	**28**	**1 585**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***118***	***0***	***0***	***118***
- nabycia	0	0	0	118	0	0	118
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***28***	***34***
- zbycia	0	0	0	0	0	28	28
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018	**0**	**66**	**52**	**1 539**	**12**	**0**	**1 669**
Umorzenie na dzień 01.01.2018	**0**	**15**	**23**	**920**	**12**	**0**	**970**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***10***	***208***	***0***	***0***	***218***
- amortyzacji	0	0	10	208	0	0	218
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***6***	***0***	***0***	***6***
- likwidacji	0	0	0	6	0	0	6
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2018	**0**	**15**	**33**	**1 122**	**12**	**0**	**1 182**
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**	**51**	**19**	**417**	**0**	**0**	**487**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019 r oraz w okresie od 01.01.2018 – 31.12.2018

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Własne	299	397
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	165	90
Razem	**464**	**487**

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

Nota 14. WARTOŚĆ FIRMY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

W prezentowanym okresie zmiana wartości firmy nie wystąpiła.

Zgodnie z MSR 36 Grupa okresowo dokonuje oceny, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (spółki Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Juvenes-Serwis Sp. z o.o.). Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Do testu zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które wynikają ze szczegółowych prognoz oraz wartości rezydualnej ośrodka generującego przepływy pieniężne. Okres prognozy danych finansowych obejmuje 4 lata. Przychody prognozowane są na podstawie podpisanych umów, jak i planowanych kontraktów opierając się na najlepszej wiedzy Zarządu oraz pracowników odpowiedzialnych za projekty. Zgodnie ze strategią Grupy, znacząca większość przychodów ośrodków pochodzi z projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy (zarówno zależnych, jak i stowarzyszonych). Zgodnie z założeniami ośrodek wypracowujący środki pieniężne świadczy usługi architektoniczno – projektowe oraz usługi w zakresie kompleksowego zarządzania przedsięwzięciami developerskimi (project management). Usługi świadczone są na zasadach rynkowych, w ramach planowanych budżetów poszczególnych inwestycji.

Koszty generowane przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne podzielono w wycenie na koszty bezpośrednie zewnętrzne oraz koszty stałe w układzie rodzajowym z roczną dynamiką wzrostu 2,5%. Przyjęty koszt kapitału jest średnioważonym kosztem obligacji BBI Development S.A., każdorazowo weryfikowanym przed sporządzeniem wyceny. W wyniku przeprowadzonych testów nie stwierdzono utraty wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Połączenia jednostek gospodarczych

W 2019 oraz w 2018 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. 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		
- aportu nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- inne zwiększenia - modyfikacja modelu wyceny		
- zysk netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia (zmiana metody konsolidacji)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	**182**	**182**

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Stan na początek okresu	**139 162**	**128 612**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***4 064***	***18 587***
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	4 064	17 759
- korekty konsolidacyjne		828
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***48 886***	***8 037***
udział w wyniku jedn. współkontrolowanych	1 471	8 037
- korekty konsolidacyjne	47 415	0
Stan na koniec okresu	**94 340**	**139 162**

Oznaczenie spółek wycenianych metodą praw własności:

Symbol spółki	Skrócona nazwa spółki	Udział w aktywach netto na dzień 31.12.2019
S1	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. S.K.A.	0,28%
S2	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	100,00%
S3	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. (*)	100,00%
S4	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	40,00%
S5	NPU Sp. z o.o. S.K.A	40,32%
S6	PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,99%

(*) W trakcie okresu objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa objęła całkowitą kontrolę nad spółkami Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. (S2) oraz Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp k. W efekcie na dzień 31 grudnia 2019 obie spółki nie są już wyceniane metodą praw własności i są prezentowane w obu tabelach (poniżej i powyżej) dla zachowania spójności danych.

Symbol spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2018	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2019
S1	301	0	0	0	301
S2	1	0	-1	0	0
S3	46 263	-30 012	887	-17 138	0
S4	89 015	0	3 177	-265	91 927
S5	3 582	0	-1 470	0	2 112
S6 (*)	0	0	0	0	0
Razem	**139 162**	**-30 012**	**2 593**	**-17 403**	**94 340**

(*)
Grupa na dzień 31 grudnia 2019 r. posiada udział w spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (w tabeli powyżej – S6, dalej „**PW**") w wysokości 44,99%, która to spółka realizuje projekt Roma Tower i jest właścicielem nieruchomości, na której powstaje wspomniany projekt. Zgodnie z uzgodnionym pomiędzy partnerami modelem biznesowym projektu Roma Tower, na obecnym etapie udział faktyczny Grupy w aktywach netto jest nieistotny ze względu na wczesny etap realizacji inwestycji.

Wskazane spółki z Grupy poniosą nakłady na realizację ściśle określonych prac na rzecz projektu Roma Tower, w szczególności prac architektoniczno – projektowych oraz prac związanych z kompleksowym zarządzaniem projektem deweloperskim („project management").

Zestawienie skróconych informacji finansowych dotyczących spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności na podstawie sprawozdań finansowych tych spółek:

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	NPU Sp. z o.o.o S.K.A	PW Sp. z o.o. Sp. k. (*)
aktywa obrotowe	39 857	4 137	3 015
aktywa trwałe	575 185	1 599	49 403
zobowiązania krótkoterminowe	21 023	7	14 403
zobowiązania długoterminowe	504 041	0	10 030
przychody	46 657	0	182
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	-27 384	-125	-7 351

środki pieniężne i ekwiwalenty	30 068	15	1 168
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 346	0	10 802
długoterminowe zobowiązania finansowe	500 253	0	10 030
amortyzacja	13 889	0	0
umorzenie na dzień 31.12.2019	22 345	0	7
przychody z tyt. odsetek	12	25	25
koszty odsetek	8 786	0	491

Kategorie: wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu, inne całkowite dochody – nie wystąpiły

Na dzień 31 grudnia 2019 spółki Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. (S2) i Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. (S3) są konsolidowane metodą pełną i dlatego nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 19. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ CAŁKOWITE DOCHODY

Nie występują

Nota 20. INSTRUMENTY KAPITAŁOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ POZOSTALE CAŁKOWITE DOCHODY

Nie występują

Nota 21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	48 639	10 090
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	0	17 004
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	1 100
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15 517	13 501
Pozostałe	47	91
Razem	**64 203**	**41 786**

Inwestycje krótkoterminowe	2019-12-31	2018-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	11 540	47 845
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		0
Razem	**11 540**	**47 845**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2019-12-31	2018-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	63 723	60 979
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 544	3 044
Suma netto udzielonych pożyczek	**60 179**	**57 935**
- długoterminowe	48 639	10 090
- krótkoterminowe	11 540	47 845

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2019		**60 179**				
Serenus Sp. z o.o.	13 535	28 074	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	19 885	20 565	3,125%	3,010%	2021-06-30	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	6 760	7 755	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD6	2 800	3 044	8,00%	8,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	515	546	WiBOR6M + marża	7,78%	2020-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	265	133	6,00%	6,00%	2020-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	52	3,00%	3,00%	2020-06-30	bez zabezpieczeń
Inne drobne	10	10	5,00%	5,00%	2020-03-31	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2018		**57 935**				
Serenus Sp. z o.o.	12 535	27 417	10,00%	10,00%	2021-12-31	hipoteka
Immobilia Fund	18 082	18 171	10,00%	10,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	5 265	5 775	8,00%	8,00%	2019-12-31	bez zabezpieczeń

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	Zaliczki na poczet nabycia akcji i udziałów	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**Zobowiązania finansowe wyceniane w zamort. koszcie**
Stan na początek okresu	**13 501**	**57 935**	**1 100**	**17 004**	**117 525**
Zwiększenia	***2 016***	***6 204***	***0***	***3 695***	***22 406***
Zakup aktywów			0		
Udzielenie pożyczek		2 820			
Emisja obligacji					15 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 741		3 636	7 406
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			59	
Inne –przejęcia aktywów		**643**			
Zmniejszenia	***0***	***3 960***	***1 100***	***20 699***	***44 851***
Sprzedaż aktywów					
Spłata pożyczek udzielonych		3 460		20 480	
Spłata kredytów i pożyczek					
Odpisy z tytułu utraty wartości		500			
Wykup obligacji i spłata odsetek					44 851
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				219	
Inne –przekwalifikowania			1 100		
Stan na koniec okresu	**15 517**	**60 179**	**0**	**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	Zaliczki na poczet nabycia akcji i udziałów	Pozostałe zobowiązania finansowe
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyz. koszcie**	**Zobowiązania finansowe wyceniane w zamort. koszcie**
Stan na początek okresu	**12 581**	**32 906**	**0**	**11 338**	**125 405**
Zwiększenia	***920***	***28 073***	***1 100***	***5 666***	***49 079***
Zakup aktywów	920		1 100	5 666	
Udzielenie pożyczek		27 414			
Emisja obligacji					40 300
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		659			8 779
Inne –przekwalifikowania					
Zmniejszenia	***0***	***3 044***	***0***	***0***	***56 959***
Odpisy z tytułu utraty wartości		3 044			
Wykup obligacji i spłata odsetek					56 959
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS					
Inne –przekwalifikowania					
Stan na koniec okresu	**13 501**	**57 935**	**1 100**	**17 004**	**117 525**

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 22. ZAPASY

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	7 345	165 816
Produkty gotowe	63 552	294
Towary	30 172	0
Zapasy brutto	**101 069**	**166 110**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	15 471	15 462
Zapasy netto	**85 598**	**150 648**

W roku 2019 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2019 wynosi ok 11 milionów złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	0	5 938	0	**5 938**
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	16 319	0	19 081	**35 400**
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	**0**

Analiza wiekowa zapasów

Nie dotyczy

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na 01.01.2019	**0**	**15 168**	**294**	**0**	**15 462**
Zwiększenia w tym:	***0***	***16 319***	***0***	***19 081***	***35 400***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		16 319		19 081	35 400
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***31 487***	***37***	***3 867***	***35 391***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów		31 487	37	3 867	35 391
- przemieszczenia					0
Stan na 31.12.2019	**0**	**0**	**257**	**15 214**	**15 471**
Stan na 01.01.2018	**0**	**17 858**	**455**	**0**	***18 313***
Zwiększenia w tym:	***0***	***1 614***	***3***	***0***	***1 617***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		1 614	3		1 617
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***4 304***	***164***	***0***	***4 468***
- wykorzystanie odpisów		4 304	164		4 468
Stan na 31.12.2018	**0**	**15 168**	**294**	**0**	**15 462**

Utworzony odpis aktualizujący dotyczy zapasów wykazywanych w spółce Realty 2 Management Projekt Developerski 10 Sp.k.

Nota 23. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe	**4 045**	**1 339**
- od jednostek powiazanych	34	563
- od pozostałych jednostek	4 011	776
Odpisy aktualizujące	100	184
Należności handlowe brutto	**4 145**	**1 523**

Należności handlowe nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Grupa 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 Grupy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
Zwiększenia, w tym:		
Zmniejszenia w tym:		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**184**	**183**
Zwiększenia, w tym:	**0**	**1**
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		1
Zmniejszenia w tym:	***84***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0	0
- zakończenie postępowań	84	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**100**	**184**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**100**	**184**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	104	187
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	100	183
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**4**	**4**

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2019							
Należności z tytułu dostaw i usług	***4145***	*2328*	*1690*	*1*	*16*	*4*	*106*
odpisy aktualizujące	***-100***	0	0	0	0	*0*	*-100*

Prezentacja kalkulacji potencjalnego odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności 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%	25%	50%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	20	12	4	0	1	1	3
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2018	11	5	4	1	0	0	1

(*) w kalkulacji odpisu kwotę należności w kategorii „Przeterminowane do 60 dni" tj. 1.690 zł – pomniejszono o otrzymane w styczniu 2020 spłaty w wys. 1.513 tys. zł od Amber Sp. z o.o.

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

Nota 24. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**7 499**	**3 267**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	1 301	969
- z tytułu kaucji zatrzymanych	115	1 500
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	5 964	
- inne	119	798
Odpisy aktualizujące	341	114
Pozostałe należności brutto	**7 840**	**3 381**

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**7 499**	**3 267**
od jednostek powiązanych		0
od pozostałych jednostek	7 499	3 267
Odpisy aktualizujące	341	114
Pozostałe należności brutto	**7 840**	**3 381**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 25. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	18	4
Prenumerata czasopism	6	4
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	67	118
Media (energia, ogrzewanie, woda)	8	10
Reklama	9	15
Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali	159	174
Prowizje rozliczane w czasie	492	764
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	243	118
Aktywa z tytułu umów z klientami	477	660
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0	27
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**1 479**	**1 894**

Nota 26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**8 999**	**6 185**
kasa w PLN	1	1
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	5 791	4 948
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	3 207	1 236
Inne środki pieniężne:	**4 757**	**2 127**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	4 727	1 990
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	30	137
Inne aktywa pieniężne:	**62**	**61**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	62	61
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**13 818**	**8 373**

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 Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Grupa 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 13.818 tysięcy PLN (31 grudnia 2018 roku: 8.373 tysięcy 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 ekwiwalenty w PLN	10 611	7 137
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	3 207	1 236
Razem	**13 818**	**8 373**

Nota 27. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

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**

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana. Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 PLN i zostały w pełni opłacone W trakcie 2019 nastąpiło scalenie akcji w stosunku 10:1.

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%**

Nota 28. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej został pomniejszony o kwotę 17.788 tys. zł przeznaczoną na pokrycie straty z ubiegłego roku.

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2019-12-31	2018-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	49 578	67 366
Kapitał zapasowy	143 314	145 924
Pozostały kapitał rezerwowy	6 121	4 000
Akcje własne (-)	-290	-1 525
RAZEM	**198 723**	**215 765**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
2019-01-01	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**215 765**
Zwiększenia w okresie	***0***	***-2 610***	***3 356***	**746**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończonego w czerwcu 2019	0	0	-326	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartością nominalną		-489		-489
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji własnych w ramach zakończonego programu		1 851		1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabywania akcji własnych w celu umorzenia		-3 972	3 972	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019			-290	-290
Zmniejszenia w okresie	***17 788***	***0***	***0***	**17 788**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	17 788			17 788
2019-12-31	**49 578**	**143 314**	**5 831**	**198 723**
2018-01-01	**67 366**	**145 924**	**3 129**	**216 419**
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***-654***	**-654**
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-654	-654
Przeniesienia na zakup akcji własnych			0	0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Przeniesienia na zakup akcji własnych		0		0
2018-12-31	**67 366**	**145 924**	**2 475**	**215 765**

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 31. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Na początek okresu	**10 296**	**10 609**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	1	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-10 296	-313
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	**1**	**10 296**

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Realty 2 Management Sp. z o.o Projekt Developerski 10 SKA	0	10 189
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	106
Realy 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	0	1
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	0
Razem	**1**	**10 296**

Zmiana kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących w trakcie 2019 roku wynika z poniższych operacji:

- zmiana formy prawnej (poprzednio spółka komandytowo-akcyjna, obecnie spółka komandytowa) i odkupienie przez BBI Development ogółu praw i obowiązków w Realty 2 Management Sp. z o.o. Sp. k.

- rozwiązanie Immobilia Fund i przejęcie ogółu praw i obowiązków w Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.

- odkupienie udziału w Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Na początek okresu	**10 296**	**10 609**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	1	0
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-10 296	-313
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	**1**	**10 296**

Nota 32. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	230	45 792
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**230**	**45 792**
- długoterminowe	0	8 628
- krótkoterminowe	230	37 164

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	230	37 164
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	8 628
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	8 628
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**230**	**45 792**

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
NPU Sp. z o.o. SKA	172	178	2,00%	2020-12-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	52	52	WIBOR 3M	2020-05-13	weksel
RAZEM	**224**	**230**			

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
MTP Sp. z o.o. PD1 SKA	60	66	3,00%	2018-12-31	brak (*)
Supersam Sp. z o.o.	5 000	5 844	6,00%	2019-03-31	weksel, egzekucja k.c.
NPU Sp. z o.o. SKA	173	176	2,00%	2019-04-16	brak
CM 1 Sezam Sp. z o.o. (3 umowy łącznie)	30 965	31 078	10,00%	2019-12-31 (**)	zastaw cywilny, zastaw rejestrowy i poręczenie
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k.	8 400	8 628	5,00%	2020-12-31	brak
RAZEM	**44 598**	**45 792**			

(*) pożyczka spłacona w styczniu 2019
(**) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą ulec zmianie

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	52	52	14 538	14 538
EUR	42	178	7 268	31 254
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**230**	**x**	**45 792**

Nota 33. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2019-12-31	2018-12-31
zobowiązania leasingowe	582	150
obligacje - wyceniane w zamortyzowanym koszcie	95 080	117 525
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem zobowiązania finansowe	**95 662**	**117 675**
- długoterminowe	55 339	77 469
- krótkoterminowe	40 323	40 206

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	543	81
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	39	69
- od roku do pięciu lat	39	69
- powyżej pięciu lat	0	0
Zobowiązania leasingowe razem	**582**	**150**

Obligacje

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Obligacje krótkoterminowe	0	4 414
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	95 080	113 111
Razem obligacje	**95 080**	**117 525**
- długoterminowe	55 300	77 400
- krótkoterminowe	39 780	40 125

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2019							**95 080**
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	4 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	0
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2020-01-31	37 100	WIBOR 6M +	7,59%	38 265,00
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M +	7,54%	41 390,00
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 20	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M +	7,89%	15 425,00
Wg stanu na dzień 31.12.2018							**117 525**
Obligacje krótkoterminowe	Realty 2 Management Sp.z o.o.	sierpień 17	2019-12-27	4 000	WIBOR 6M + 5,5%	7,31%	4 414
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 16	2019-02-22	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,90%	22 535
Obligacje 3-letnie (*)	BBI Development S.A.	luty 17	2020-01-31	47 700	WIBOR 6M + 5,8%	7,75%	49 187
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	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 częściowo ze środków własnych spółek oraz częściowo ze środków pozyskanych z nowych emisji.

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 34. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zwiększenie udziału w spółkach współkotrolowanych	0	0
Pozostałe	49	12
Razem	**49**	**12**

Nota 35. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Zobowiązania handlowe	**2 331**	**4 883**
Wobec jednostek powiązanych	31	681
Wobec jednostek pozostałych	2 300	4 202

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	**2 331**	1 524	474	105	190	27	11
Wobec jednostek powiązanych	31	31	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 300	1 493	474	105	190	27	11
2018-12-31	**4 883**	3 813	553	122	386	0	9
Wobec jednostek powiązanych	681	117	122	117	325	0	0
Wobec jednostek pozostałych	4 202	3 696	431	5	61	0	9

Nota 36. 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	**1 675**	**1 025**
Podatek VAT	1 569	870
Podatek dochodowy od osób fizycznych	37	59
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	69	93
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	0	3
Pozostałe zobowiązania	**973**	**1 382**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	4	7
Inne zobowiązania, w tym kaucje	969	1 375
Bierne rozliczenia międzyokresowe	197	100
Razem pozostałe zobowiązania	**2 845**	**2 507**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nieprzeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2019-12-31	**2 841**	2 841	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 841	2 841	0	0	0	0	0
2018-12-31	**2 507**	2 507	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2 507	2 507	0	0	0	0	0

Nota 37. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 38. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Jednostka dominująca 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 39. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	557	543	84	81
W okresie od 1 do 5 lat	39	39	71	69
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**596**	**582**	**155**	**150**
Przyszły koszt odsetkowy	14	**x**	5	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**582**	**x**	**150**
krótkoterminowe	**x**	543	**x**	81
długoterminowe	**x**	39	**x**	69

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	SV5/004/2015	153	153	zł
Impuls Leasing	18/01457/LO	101	101	zł
Bletwood Investment Sp. z o.o.		1 041	242	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Santander Leasing S.A. (d. BZ WBK Leasing)	2020-02-20	6	możliwość zakupu
Impuls Leasing	2021-02-15	71	możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2020-11-15	505	

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2019

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Umowy najmu	Środki transportu	Oprogramo-wanie	
Samochody osobowe		7		7
Oprogramowanie AutoCad			119	119
prawo użytkowania powierzchi biurowej	498			498
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**0**	**7**	**119**	**126**

Nota 40. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**61 806**	**60 127**
Dyskonto przejętych wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali - dotyczy umów z klientami	61 743	58 609
Przychody z usług reklamowych rozliczene w czasie	63	126
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	0	1 392
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**61 806**	**60 127**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	61 806	60 127

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2019 - 31.12.2019
Stan zobowiązań na początek okresu	**58 609**
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	11 116
Zrealizowane przychody z umów z klientami	-7 459
Zwroty nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	-523

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
w okresie 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	8 428	2 528
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	5 744	699
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	1 150	480
Łącznie	**15 322**	**3 707**

Wartość niespełnionych zobowiązań dotyczy wykonania świadczenie dotyczy umów na usługi deweloperskie, z których przychody rozliczane są w czasie oraz wartość rozpoznawanych przychodów jest różna od wartości zafakturowanej. Grupa korzysta z dozwolonych uproszczeń i nie uwzględnia w kwocie powyżej niezrealizowanych zobowiązań z tytułu umów, w których wartość otrzymanego wynagrodzenia odpowiada bezpośrednio wartości zrealizowanego przez Grupę świadczenia.

Cena transakcyjna przypisana do niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia opiera się na założeniu, że zobowiązanie do wykonania świadczenie będzie w pełni zrealizowane przez Spółka. Cena transakcyjna zawiera wartość oczekiwaną zmiennych elementów wynagrodzenia (np. kary za opóźnienia)

Nota 41. 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

Grupa 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 i nie została utworzona.

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2019	**341**
Utworzenie rezerwy	171
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	365
Stan na 31.12.2019, w tym:	**147**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	147
Stan na 01.01.2018	**492**
Utworzenie rezerwy	779
Koszty wypłaconych świadczeń	62
Rozwiązanie rezerwy	868
Stan na 31.12.2018, w tym	**341**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	341

Nota 42. POZOSTAŁE REZERWY

	2019-12-31	2018-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 275	0
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	523	500
Rezerwa na spodziewane koszty procesowe dot. sporu z podwykonawcami	125	
Rezerwa na NOWY SEZAM	13 907	0
Razem, w tym:	**15 830**	**500**
- długoterminowe	1 275	0
- krótkoterminowe	14 555	500

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na koszty procesowe	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2019	**0**	**500**	**0**	**0**	**500**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 275	23	125	0	1 423
Rozpoznane jako efekt zmiany metody konsolidacji	0	0	0	24 517	24 517
Wykorzystane	0	0	0	10 610	10 610
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2019, w tym:	**1 275**	**523**	**125**	**13 907**	**15 830**
- długoterminowe	1 275	0	0	0	1 275
- krótkoterminowe	0	500	125	0	625
Stan na 01.01.2018	**0**	**500**	**0**	**0**	**500**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2018, w tym:	**0**	**500**	**0**	**0**	**500**
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	500	0	0	500

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych sprzedanych produktów (mieszkań). Wysokość rezerwy została oszacowana na podstawie dostępnej wiedzy i dokumentacji inwestycji przez wykwalifikowany personel.

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

Rezerwa na roszczenia i koszty procesowe

W trakcie 2019 Grupa utworzyła rezerwy na spodziewane koszty procesowe dotyczące sporu z jednym z podwykonawców. Spór został opisany w nocie nr 52 „Sprawy sądowe"

Inne rezerwy

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

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

W okresie od lipca (po sprzedaży nieruchomości) do grudnia 2019 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej rezerwy zostaną wykorzystane przed końcem 2020 roku.

Nota 43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Grupa 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 Grupy Kapitałowej. Grupa 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 Grupę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Grupa jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 1 – i 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy. Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Grupy, 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 wyceny Grupa nie miała zaciągniętych pożyczek ze zmienną stopą procentową. Grupa przeprowadziła analizę wpływu ryzyka zmiany bazowej stopy procentowej; wyniki tej analizy zostały uwzględnione w tabeli poniżej.

Na dzień przeprowadzenia analizy tj na 31.12.2019 Grupa nie miała w portfelu istotnych kwotowo udzielonych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych jest ograniczona przede wszystkim do wyemitowanych obligacji.

	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	-1	-1	-1	-1
- należności z tyt. dostaw i usług				
- nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Odpis na zapasy (zwiększenie stopy procentowej oznacza konieczność zwiększenia odpisu				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-50	-50	-55	-55
otrzymane kredyty i pozyczki				
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe dotyczy przede wszystkim projektów biurowo-handlowych, gdzie zakładany kurs Euro stanowi jeden z elementów wpływających na wycenę zdyskontowanych przepływów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2019 ryzyko kursowe dotyczy również udzielonych i otrzymanych pożyczek które są nominowane w walucie innej niż waluta

sprawozdania. Poniższa analiza została przeprowadzona dla pożyczek w Euro i pokazuje ekspozycję na ryzyko otrzymania bądź konieczności spłaty kwoty odpowiednio niższej lub wyższej niż wykazana w bilansie

Poniższa tabela pokazuje szacunkowy wpływ zmiany kursu Euro o +/- 3% względem kursu przyjętego do wyceny na dzień 31.12.2019 oraz na dzień 31.12.2018, odpowiednio 4,2585 i 4.3 zł / Euro.

	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%			
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	8 525	8 525	10 984	10 984
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	616	616		
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-6	-6	-938	-938

Ryzyko cen towarów

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Grupa może być narażona na ryzyko niekorzystnych zmian kosztu wytworzenia powierzchni użytkowej (koszty materiałów i robocizna), wynikające w szczególności z nierównowagi podaży i popytu. Grupa może ograniczyć to ryzyko poprzez kontraktowanie prac w okresie względnej dekoniunktury oraz poprzez precyzyjne zapisy umowne.

Jako sprzedawca Grupa może być narażona na ryzyko spadku popytu i/lub cen sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej, np. w skutek niekorzystnych zmian makroekonomicznych. Grupa ogranicza to ryzyko dysponując portfelem atrakcyjnych i unikatowych lokalizacji.

Ryzyko kredytowe

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są w stanie zapłacić należne kwoty w określonych terminach.
Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Grupy Kapitałowej (dalej: „Grupy") lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Grupy. 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.
Grupa finansuje niektóre przedsięwzięcia developerskie 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 Grupy, 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 Jednostkę Dominującą 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 Grupa - 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 Grupa udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączona (a w większości przypadków de facto sama je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom zależnym i stowarzyszonym. Jednostka dominująca 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 Jednostka Dominująca 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 Grupa 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), Grupa może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Grupy. 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 Grupa 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.

Grupa 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.

.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w skonsolidowanym 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. Pożyczka udzielona BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.k) (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. 20.565 tys zł)

Pożyczka (przejęta przez BBI Development S.A. po rozwiązaniu IMMOBILIA Fund SICAV SIF) została udzielona w celu sfinansowania projektów deweloperskich realizowanych przez CPK Sp. z o.o. Sp.k (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, realizowana wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanymi pożyczką projektami deweloperskimi celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

3. Pożyczki udzielone spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. („PW") przez : a) Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 SKA (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 7.755 tys zł), b) Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k. (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 3.044 tys zł)

Pożyczka wymieniona w a) została udzielona celem sfinansowania nakładów w ramach realizowanego przez pożyczkodawcę projektu Roma Tower, przy czym Spółka nie wyklucza skonwertowania jej na wkład do wspomnianego projektu deweloperskiego. Pożyczka wymienione w pkt b) pełni funkcję tymczasowego finansowania projektu Roma Tower przez grupę BBI Development i jej spłata jest przewidziana z pomostowego finansowania przedsięwzięcia Roma Tower. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania, PW zawarła umowę przedmiotowego finansowania i w części je uruchomiła, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnych ryzyk związanych ze spłatą pożyczek a) i b)

4. Posiadane instrumenty finansowe w Skyline Residences S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2019 r. : 15.516,7 tys zł)

Skyline Residences jest spółką celową, będącą 100% właścicielem spółki celowej Złota 44 Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, realizującej projekt wysokościowego apartamentowca Złota 44. Dominującym właścicielem Skyline Residences jest fundusz z amerykańskiej grupy Amstar. Wartość posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych w Skyline Residences jest bezpośrednio zależna od wyników ekonomicznych projektu deweloperskiego Złota 44. Spółka aktywnie współzarządza wspomnianym przedsięwzięciem celem maksymalizacji jego wyników finansowych. Spółka nie identyfikuje na chwilę obecną istotnych ryzyk utraty wartości przedmiotowych instrumentów finansowych.

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 z tytułu dostaw i usług	***4145***	2328	1690	1	16	4	106
odpisy aktualizujące	***-100***	0	0	0	0	0	-100
Pozostałe należności	***7840***	7 840					
odpisy aktualizujące	***-341***	-341					
Udzielone pożyczki	***63723***	63 723					
odpisy aktualizujące	***-3544***	-3 544					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***13818***	13 818					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
2018-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	***1528***	1120	206	9	3	0	190
odpisy aktualizujące	***-189***	0	0	0	0	0	-189
Pozostałe należności	***3381***	3 381					
odpisy aktualizujące	***-114***	-114					
Udzielone pożyczki	***60979***	60 979					
odpisy aktualizujące	***-3044***	-3 044					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***8373***	8 373					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							

Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Z uwagi na charakter działalności Grupy Emitenta jako podmiotu, realizującego długoterminowe (wieloletnie) projekty deweloperskie, często w formule wspólnych przedsięwzięć, do specyficznych dla Emitenta działań związanych z dywersyfikacją źródeł finansowania, służącą zarządzaniu ryzykiem płynności należy zaliczyć :

- finansowanie komercyjnych przedsięwzięć deweloperskich w modelu kredytu budowlanego (zapewniającego finansowanie wszystkich kosztów projektu) i wyższego kwotowo od niego kredytu inwestycyjnego – konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny zapewnia Emitentowi nadwyżkę finansową, możliwą do wykorzystania jeszcze przed sprzedażą danego przedsięwzięcia komercyjnego docelowemu inwestorowi, a zatem pozwalającą na wcześniejsze wycofanie części kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie
- przyśpieszanie uzyskiwania wpływów finansowych z długoterminowych przedsięwzięć poprzez ich strukturyzowanie w taki sposób, aby spółki z grupy Emitenta mogły odpłatnie wykonywać, na zasadach rynkowych, istotne usługi na rzecz wspomnianych projektów, w szczególności prace architektoniczne, projektowe czy project management
- w przypadku projektów realizowanych wspólnie z inwestorami zewnętrznymi lub przy negocjacji transakcji sprzedaży gotowego projektu deweloperskiego, tam gdzie jest to możliwe, strukturyzowanie transakcji w sposób umożliwiający uzyskanie dla Emitenta zaliczek, przedpłat, opcji sprzedaży udziałów, etc.
- w przypadku zaciąganych pożyczek, tam gdzie jest to możliwe, Emitent negocjuje i uzgadnia elastyczne harmonogramy spłaty, przewidujące możliwość wydłużania terminów spłat
- stosowne zarządzanie wielkościami dokonywanych emisji / spłat obligacji korporacyjnych Emitenta oraz terminami nowych emisji w celu dostosowania przyszłych zobowiązań do planowanych harmonogramów realizacji projektów deweloperskich

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Grupy 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			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	230	0
Wyemitowane obligacje	39 780	0	55 300
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	157	386	39
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 176	746	49
- od jednostek powiązanych			
Razem:	**45 113**	**1 362**	**55 388**

	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
Należności handlowe i pozostałe	4 045	7 499	
Należności z tytułu pożyczek		11 540	48 639
Środki pieniężne	13 819		
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2020	12 000		
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2020	8 536		
Środki pozyskane ze sprzedaży działek w projekcie "Małe Błonia" - kwota netto	10 168		
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW			94 340
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
Razem:	**48 800**	**23 762**	**155 561**

Nota 44. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższe tabele przedstawiają porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych, 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 dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**64 203**	**41 786**	**64 203**	**41 786**	
- pożyczki udzielone	48 639	10 090	48 639	10 090	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	1 100	0	1 100	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	15 517	13 501	15 517	13 501	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	47	17 095	47	17 095	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**15 585**	**49 184**	**11 540**	**49 184**	
- pożyczki udzielone	11 540	47 845	11 540	47 845	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności z tytylu dostaw i usług	4 045	1 339	4 045	1 339	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**13 818**	**8 373**	**13 822**	**8 373**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	13 756	8 312	13 756	8 312	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki w funduszu pieniężnym	62	61	66	61	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:	**95 892**	**163 467**	**95 892**	**163 467**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	8 628	0	8 628	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	230	37 164	230	37 164	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- 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	39 780	40 125	39 780	40 125	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	582	150	582	150	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**49**	**12**	**49**	**12**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	49	12	49	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	**5 176**	**7 390**	**5 176**	**7 390**	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Nie występują

Wartość godziwa powyższych kontraktów kształtowała się następująco:

Nie dotyczy

Zabezpieczenie wartości godziwej

Nie występują

Nota 45. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Jednostkę Dominującą umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Grupy 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, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.
Spółka prowadzi monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

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

Dla całkowitego zadłużenia Grupa 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.
Zasady Grupy stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej oraz poniżej 45% dla zadłużenia finansowego do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	230	45 792
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	95 662	117 675
Zadłużenie finansowe	**95 892**	**163 467**
Kapitał własny	**128 430**	**187 065**
Suma bilansowa	**310 713**	**421 772**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	134%	114%
Kapitał własny do sumy bilansowej	41%	44%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	31%	39%

Nota 46. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

Nota 47. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Developement S.A.	**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**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	47	0	0		19		17	0	0	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	2	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	17	17	0	0	2	4	1	1	0	0	0	0
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp, z o.o.	**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**
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.	1 350	1 823	0	0	30	81	0	81	583	1 280	0	682
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**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**
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	233	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	**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**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	10	21	0	0	0	0	0	0	48	9	31	0
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	228	22	0	0	0	0	0	0	0	0

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jednostki dominującej jest podana w nocie nr 27.

.

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2019 Grupa jest wspólnikiem – udział w kapitale własnym

Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp k.	40,00%
NPU Sp.z o.o. SKA	40,32%
PW Sp. z o.o. Sp. k.	44,99%

Dane finansowe wyżej wymienionych spółek są zaprezentowane w nocie nr 16

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR24

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz żadnym podmiotom z nimi powiązanym.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2019 roku z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24:

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2019 – 31.12.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	68.330,65 zł brutto plus koszty refaktur za energię 3.504,10 zł
10.12.2019	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Wpłata przez podmiot powiązany na rzecz PD6 zaliczki na podstawie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności 5 lokali niemieszkalnych, udziału we współwłasności lokalu garażowego zawartej w 2018 roku aneks z 20.09.2019	50.000,00 zł
11.07.2019	PD6	Członek Zarządu BBI Development S.A.	Zawarcie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, udziału we współwłasności lokalu usługowego, udziału we współwłasności lokalu garażowego	2.976.635,83 brutto
23.12.2019	PD6	Członek Zarządu BBI Development S.A.	W wyniku realizacji w/w umowy przedwstępnej został sprzedany lokal niemieszkalny i udział we współwłasności lokalu usługowego	2.886.635,83 brutto
01.01.2019 – 31.12.2019	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	692.243 zł brutto
01.01.2019 – 31.12.2019	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	57.449 zł brutto

Nota 48. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) wypłącone przez jednostkę dominującą	1 536	1 536
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze wypłacone przez spółki Juvenes Projekt i Juvenes Serwis	858	863
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	**2 394**	**2 399**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
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 Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	276	276
pozostałł członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	126
RAZEM		**684**	**642**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	108
pozostałł członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		66	113
RAZEM		**174**	**221**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
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 49. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd	8	8
Administracja	9	9
Dział sprzedaży	4	6
Pion produkcji	9	16
Pozostali	1	1
Razem	**31**	**40**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	1	0
Liczba pracowników zwolnionych	10	1
Razem	**-9**	**-1**

(*) zatrudnienie podane dla jednostki dominującej i jednostek zależnych, bez uwzględniania danych z jednostek stowarzyszonych.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zapasy	0	0	304	
RAZEM	**0**		**304**	

Nota 51. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań po przeniesieniu na nabywcę praw i obowiązków, co jest równoznaczne z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego. Przychody te są rozpoznawane po ukończeniu konkretnego projektu inwestycyjnego. Rozpoznanie przychodów z różnych projektów jest rozpoznawane niezależnie od siebie i oddzielone znacznymi przerwami.

Nota 52. SPRAWY SĄDOWE

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. są stroną następujących postępowań sądowych o kwocie sporu ok 1 mln zł lub wyższej:

a) cywilne postępowanie sądowe przeciwko Juvenes-Projekt sp. z o.o. z powództwa jednego z podwykonawców usług architektonicznych o zapłatę wynagrodzenia. Postępowanie wszczęto we wrześniu 2017 roku. Wartość przedmiotu sporu: 964.313,68 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 marca 2017 roku. Juvenes-Projekt sp. z o.o. kwestionuje w całości zarówno zasadność, jak i wysokość świadczenia. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania. Postępowanie toczy się obecnie w I instancji. Niezależnie od powyższego Zarząd Juvenes-Projekt sp. z o.o. zdecydował o utworzeniu rezerwy w wysokości 500 tys. zł na pokrycie ewentualnych roszczeń. Rezerwa jest wykazana w nocie 42 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

b) cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa spółki Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 sp. k. (dalej: „**PD6**”) o zapłatę kwoty 1.100.000 zł z weksla wystawionego przez pozwanego wykonawcę na zabezpieczenie roszczeń PD6 z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w marcu 2020 roku. Sprawa została skierowana do postępowania nakazowego i jest na bardzo wczesnym etapie procesu. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

c) cywilne postępowanie sądowe przeciwko jednemu z wykonawców robót budowlanych wszczęte z powództwa **PD6** o zapłatę kary umownej w kwocie 1.095.788 zł z tytułu niewykonania/nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Pozew został wniesiony w kwietniu 2020 roku. Sprawa jest na zupełnie początkowym etapie procesu. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

Nota 53. ROZLICZENIA PODATKOWE

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 Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na podstawie przeprowadzonych analiz Kierownictwo Jednostki Dominującej uznało że nie ma podstaw do tworzenia rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Nota 54. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 55. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 31 stycznia 2020 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Jednostka Dominująca 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. Jednostka Dominująca 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 Grupę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Grupę poprzez realizowane przez poszczególne spółki celowe należące do Grupy projekty deweloperskie.

  Grupa rozpoznała wstępnie ryzyka operacyjne, które w jej ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przez spółkę stowarzyszoną - 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, Grupa 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 Grupy, 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 Grupy, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Grupy 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 należącej do Grupy (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 Grupy skala tego zjawiska nie stanowi jednakże istotnego negatywnego ryzyka finansowego dla Grupy z uwagi na znacznie zaawansowany (ponad 80%) proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych. W ocenie Grupy opisane tu ryzyko nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Grupy ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie.

  Grupa 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 Grupy ani też poszczególnych spółek celowych, realizujących projekty wymagające wspomnianych decyzji administracyjnych.

Nota 56. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 57. 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
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek stowarzyszonych (*)	0	10
RAZEM	**118**	**128**

(*) podana kwota dotyczy całości wynagrodzenia, a nie proporcjonalnego udziału Grupy w tym wynagrodzeniu.

Nota 58. 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	45 792	117 525	0	150
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	20 614	15 000	0	0
Spłata zobowiązań	-5 726	-36 600	-304	-605
Spłata odsetek	-436	-8 394	0	-42
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt.prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	124	0	304	1 041
Eliminacja pożyczek wewnątrz Grupy z powodu zmiany metody konsolidacji pozyczkodawcy	-62 456			
Naliczenie odsetek	2 739	7 549	0	42
Wpływ różnic kursowych	-421	0	0	-4
Stan na koniec okresu	**230**	**95 080**	**0**	**582**

Objaśnienia do wybranych, nietypowych pozycji ze sprawozdania z przepływów pieniężnych:

- Kwota wydatku 75.572 tys. zł opisana jako „Przepływy związane z VAT uwzględnia przede wszystkim zapłatę podatku VAT wynikającego ze sprzedaży nieruchomości.
- Kwota 96.079 tys. zł opisana jako „Inne wpływy inwestycyjne - zmiana metody konsolidacji" wynika z dokonanej w trakcie roku objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zmiany metody konsolidacji spółek „Zarządzanie Sezam Sp. z o.o." oraz „Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Spółka Komandytowa. W efekcie pojawiła się konieczność rozpoznania stanu środków pieniężnych w obu spółkach na dzień rozpoznania zmiany.

Obie zaprezentowane powyżej transakcje uwzględnione w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres kończący się 31 grudnia 2019 miały charakter jednorazowy.

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 26.

Nota 59. 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		**182**		**182**	
Nieruchomości inwestycyjne (nota 15):		**182**		**182**	
wynajmowane lokale mieszkalne	2019-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (nota 21)	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 2020r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2020.05.12 22:16:00 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 22:29:56 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 22:43:30 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 22:28:00 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2020.05.12 22:00:16 CEST

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

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 §71 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. oraz jej 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 17:42:59 CEST

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2020.05.12 15:17:42 CEST

Rafał Szczepański

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2020.05.12 [illegible]:18 CEST

Piotr Litwiński

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2020.05.12 15:20:21 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