☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny RS 2020

(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 2020 obejmujący okres od 2020-01-31 do 2020-12-31
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2021-04-30

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)

Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k.
(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2020	2019	2020	2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	84 501	20 770	18 886	4 828
II. Koszty własny sprzedaży	-68 706	-16 637	-15 356	-3 867
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 874	-54 059	419	-12 567
IV. Zysk (strata) brutto	3 951	-56 313	883	-13 091
V. Zysk (strata) netto	3 679	-58 010	822	-13 485
VI. Aktywa razem	233 996	310 713	50 706	72 963
VII. Zobowiązania razem	101 886	182 282	22 078	42 804
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	69 110	124 258	14 976	29 179
IX. Kapitał własny przypadający akcjon.	132 109	128 430	28 627	30 159
X. Kapitał zakładowy	50 946	50 946	11 040	11 963
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	10 135 993	10 166 966	10 135 993	10 166 966
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	13,03	12,63	2,82	2,97
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,36	-5,71	0,08	-1,33
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 032	-70 163	5 371	-16 310
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 028	93 408	677	21 714
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 250	-17 799	-4 973	-4 138
XVII. Przepływy pieniężne netto	4 704	5 446	1 051	1 266

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 2020 oraz na koniec 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4742 zł/ Euro i 4,3018 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 2020 i 31 grudnia 2019 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,6148 zł/Euro i 4,2585 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
GK SF MSSF 31 12 2020.pdf	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31.12.2020
Sprawozdanie_z_działalności_Emitenta_i_GK_30.04.2021.pdf	Sprawozdanie z działalności Jednostki i Grupy za 2020
Informacja zarzadu_do raportu rocznego_30.04.2021.pdf	Informacja Zarządu dot. firmy audytorskiej
OCENA RN SF. 2020_30.04.2021.pdf	Ocena RN dot sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności
Oświadczenie_Zarządu_BBID_raport_GK_30.04.2021.pdf	Oświadczenie Zarządu do skonsolidowanego raportu rocznego za 2020
Oswiadczenie_RN_30.04.2021.pdf	Oświadczenia RN dot audytora i publikacji sprawozdań za 2020
BBID_List_Zarzadu_do_akcjonariuszy_30_04_2021.pdf	List Zarządu do akcjonariuszy
BBI Development S.A. 2020 BSSF MSSF SzB PL emitent Final-sig	Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2021-04-30	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2021-04-30	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2021-04-30	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2021-04-30	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2021-04-30	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

30 KWIETNIA 2021 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 2020, wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k.

Rok 2020 został w oczywisty sposób naznaczony przez pandemię COVID-19, co nie pozostało bez wpływu na działalność Spółki i jej projekty.

Opisywany okres przyniósł wzrost przychodów Grupy rok do roku, spowodowany w większości przenoszeniem na nabywców prawa własności lokali w całkowicie sprzedanym, mieszkaniowym etapie E1/E3 projektu Centrum Praskie Koneser i jednocześnie dalszy spadek zadłużenia skonsolidowanego, który był kontynuowany również w pierwszym kwartale bieżącego roku, co poprawia bezpieczeństwo finansowe Grupy. Na poziomie jednostkowego rachunku wyników, Spółka rozpoznała w 2020 roku istotny zysk na sprzedaży projektu Centrum Marszałkowska, dokonany w 2019 r. przez spółkę zależną, w kwocie 47,9 mln zł.

Ubiegły rok był również kolejnym rokiem działalności części biurowo – handlowej projektu Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze, stanowiącym ponad 52 tys. m2, w przeważającej większości wynajętej powierzchni, zlokalizowanej w nowo wybudowanych i pieczołowicie odrestaurowanych obiektach zabytkowych. Stabilny wzrost przychodów został w 2020 r. w zakłócony przez wpływ pandemii COVID-19 i związanych z nią ograniczeń działalności handlowej, jednakże wspomniane fluktuacje przychodów nie miały znaczącego negatywnego wpływu na projekt, co potwierdza wysoką jakość tego istotnego aktywa w portfelu Grupy.

Rok 2020 był natomiast lepszy z punktu widzenia tempa i wpływów ze sprzedaży projektu Złota 44 w Warszawie. Do dnia niniejszej publikacji poziom sprzedaży przekroczył 90%, a poziom zainteresowania ostatnimi pozostałymi luksusowymi lokalami mieszkalnymi pozwala mieć nadzieję na całkowite zakończenie sprzedaży na przełomie bieżącego i przyszłego roku.

Wśród zdarzeń opisywanego okresu, szczególnego podkreślenia wymaga najważniejsze będące obecnie w realizacji przedsięwzięcie Grupy, jakim jest Roma Tower, czyli projekt budowy 170-metrowego budynku wysokościowego w ścisłym centrum Warszawy, na działce objętej prawomocnym miejscowym planem zagospodarowania u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater. Po doprowadzeniu prac przygotowawczych do niezbędnego stadium, wspólnicy przedsięwzięcia podjęli wspólną decyzję o jego dokapitalizowaniu i pozyskaniu zewnętrznego inwestora. W ślad za tą decyzją, w kwietniu br. zawarto list intencyjny z wybranym podmiotem. Strategicznymi celami Grupy jest zwiększenie wkładu własnego w projekcie Roma Tower do poziomów wynikających z wymaganego budżetu, przyśpieszenie uruchomienia prac budowlanych, jak również częściowe upłynnienie i obniżenie ryzyka obecnych wspólników, co w ocenie Spółki jest optymalnym scenariuszem realizacji znaczącej wartości tego projektu i jego właściwego odzwierciedlenia w aktywach Grupy.

W kolejnych latach Grupa będzie kontynuować strategię sprzedaży zrealizowanych projektów, a także pozyskiwania i rozwoju nowych, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć z właścicielami nieruchomości lub inwestorami kapitałowymi. Spółka będzie nadal rozwijać segment działalności usługowej przede wszystkim w zakresie prac architektonicznych i zarządzania.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.04.30 20:22:18 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 S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z 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 2020 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 2020 roku poz. 1415) (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* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) 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. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

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

Ryzyko ominięcia kontroli wewnętrznej przez kierownictwo	Reakcja biegłego rewidenta
	• 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 92 694 tysiące złotych, co stanowi 40% 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 analizę przesłanek utraty wartości wykonaną przez Zarząd, a także zbadaliśmy przeprowadzone testy na utratę wartości, 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 zaangażowaniem w pożyczki udzielone spółkom stowarzyszonym i niepowiązanym	Reakcja biegłego rewidenta
Grupa udzieliła pożyczek, których łączna wartość bilansowa wynosi 62 444 tysięcy złotych, co stanowi 27% sumy aktywów. Z tej kwoty pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym stanowią 32 270 tysięcy złotych, czyli 14% sumy bilansowej, a pożyczka udzielona jednostce niepowiązanej Serenus Sp. z o.o. ma wartość 30 174 tysiące złotych, co stanowi 13% sumy bilansowej. Pełne rozliczenie należności od Serenus Sp. z o.o. uzależnione jest od sfinalizowania planowanych wspólnych działań BBI Development S.A. i Serenus Sp. z o.o. W 2020 roku nadano bieg finalizacji wspólnych działań. Udzielone pożyczki oraz ryzyka związane z ich udzieleniem zostały opisane w notach nr 19 i 41.	W ramach przeprowadzonego badania wykonaliśmy następujące procedury: • zapoznanie się i ocena zastosowanego modelu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego, • analiza planów inwestycyjnych i przychodowych spółek stowarzyszonych, w tym wycen nieruchomości inwestycyjnych będących źródłem przychodów tych spółek, • analiza należności z tytułu pożyczek pod kątem terminowości spłat oraz terminów zapadalności, • analiza płynności spółek stowarzyszonych.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

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 2021 roku poz. 217, 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 2020 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 2020 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. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości oraz § 71 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 § 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w § 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 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 2020 i 2021 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 24 lutego 2020 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez trzy kolejne lata obrotowe.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Marcin Diakonowicz



Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Bartłomiej
Diakonowicz

Date / Data: 2021-
04-30 19:34

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, 30 kwietnia 2021 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.

ZA ROK 2020

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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 31.12.2020 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 dominującej:

NIe wystąpiły w prezentowanym okresie.

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:

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 %)	
		31.12.2020	31.12.2019
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	pełna	(**)	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	pełna	100%	100%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. 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	0%	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%	99,9%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 31 grudnia 2020 wskazane inwestycje są wykazane w pozostałych aktywach finansowych.

(**) spółka rozwiązana w grudniu 2020, aktywa i zobowiązania przejęte przez BBI Development S.A. (jako wspólnika spółki komandytowej)

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. Obowiązkowe znaczniki wymagane przez ESMA

Nazwa Jednostki sprawozdawczej	GK BBI Development S.A.
Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki	Zmiany nie wystąpiły
Siedziba jednostki	Warszawa
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Państwo rejestracji	Polska
Adres zarejestrowanego biura jednostki	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	Warszawa
Nazwa jednostki. dominującej	BBI Development S.A.
Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy	BBI Development S.A.

XI. 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 2020 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 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/IX/2020 z dnia 24 lutego 2020 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

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE Grupy Kapitałowej BBI Development SA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2020 - 31.12.2020	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody operacyjne	**1,2**	**84 501**	**20 770**
Koszt własny sprzedaży	**2,3**	**-68 706**	**-16 637**
Wynik brutto na sprzedaży		**15 795**	**4 133**
Koszty sprzedaży	2,3	-1 012	-1 541
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-11 837	-11 374
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	16	-953	2 593
Pozostałe przychody operacyjne	4	704	3 909
Pozostałe koszty operacyjne	4	-823	-51 779
Wynik na działalności operacyjnej		***1 874***	***-54 059***
Przychody finansowe	5	8 286	12 421
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	-26	-500
Koszty finansowe	5	-6 183	-14 175
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***3 951***	***-56 313***
Podatek dochodowy	6	-272	-1 697
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***3 679***	***-58 010***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
Zysk (strata) netto		***3 679***	***-58 010***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego		***3 679***	**-58 010**

Zysk na akcję:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,36	-5,71
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) na jedną akcję	**8**	**0,36**	**-5,71**
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,36	-5,71
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	**8**	**0,36**	**-5,71**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2020 - 31.12.2020	za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk (strata) netto		***3 679***	***-58 010***
Suma dochodów całkowitych	***10, 11***	***3 679***	***-58 010***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący		***3 679***	**-58 010**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	2020-12-31	2019-12-31
Aktywa trwałe		**189 401**	**186 733**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	3 844	1 594
Wartoście niematerialne	13	279	464
Wartość firmy	14	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	15	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	16	92 694	94 340
Pozostałe aktywa finansowe	19, 37	66 363	64 203
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 064	1 975
Aktywa obrotowe		**44 595**	**123 980**
Aktywa obrotowe inne niż zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**44 595**	**123 980**
Zapasy	20	9 764	85 598
Należności handlowe oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21, 22	6 084	11 544
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe aktywa finansowe	19, 37	9 319	11 540
Rozliczenia międzyokresowe	23	905	1 479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	18 523	13 819
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**233 996**	**310 713**

PASYWA	nota	2020-12-31	2019-12-31
Kapitały własne		**132 110**	**128 431**
Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej		***132 109***	***128 430***
Kapitał zakładowy	25	50 946	50 946
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	26	0	49 578
Zyski zatrzymane	27,28	81 163	27 906
W tym: wynik finansowy bieżącego okresu		3 679	-58 010
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	29	1	1
Zobowiązania długoterminowe		**32 776**	**58 024**
Długoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów	30	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	31	27 000	55 300
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	37	2 977	39
Inne zobowiązania długoterminowe	32	26	49
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 773	2 636
Zobowiązania krótkoterminowe		**62 430**	**108 281**
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		**62 430**	**108 281**
Otrzymane pożyczki i kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część otrzymanych pożyczek i kredytów długoterminowych	30	11 881	230
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	31	41 842	39 780
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	37	579	543
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33, 34	4 993	5 176
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		263	746
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	38	2 872	61 806
Suma rezerw	-	**6 680**	**15 977**
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	503	147
Pozostałe rezerwy	40	6 177	15 830
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Zobowiązania razem		**101 886**	**182 282**
PASYWA RAZEM		**233 996**	**310 713**

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2020 r.	50 946	49 578	27 906	128 430	1	**128 431**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**49 578**	**27 906**	**128 430**	**1**	**128 431**
Umorzenie akcji własnych				0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				0		0
Podział zysku / pokrycie straty		-49 578	49 578	0		0
Zysk (strata)			3 679	3 679		3 679
Inne całkowite dochody				0		0
Suma dochodów całkowitych	0	0	3 679	3 676		3 679
Zmiany w kapitale własnym	**0**	**-49 578**	**53 257**	**3 679**		**3 679**
Kapitał własny na dzień 31.12.2020 r.	**50 946**	**0**	**81 163**	**132 109**	**1**	**132 110**

Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.	52 308	67 366	57 095	176 769	10 296	**187 065**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**67 366**	**57 095**	**176 769**	**10 296**	**187 065**
Umorzenie akcji własnych	-1 362		1 362	0		0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-616	-616		-616
Podział zysku / pokrycie straty		-17 788	17 788	0		0
Zwiększenie (zmniejszenie) wynikające ze zmian udziałów własnościowych w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli			10 287	10 287	-10 295	-8
Zysk (strata)			-58 010	-58 010		-58 010
Inne całkowite dochody				0		0
Suma dochodów całkowitych	0	0	-58 010	-58 010		-58 010
Zmiany w kapitale własnym	**-1 362**	**-17 788**	**-29 189**	**-48 339**	**-10 295**	**-58 634**
Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.	**50 946**	**49 578**	**27 906**	**128 430**	**1**	**128 431**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Nakłady na projekty deweloperskie	-16 883	-20 510
Udzielone pożyczki	-3 728	-2 810
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	4 695	3 468
Przepływy związane z VAT	-3 291	-75 572
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	59 743	43 126
Płatności dokonywane na rzecz i w imieniu pracowników	-4 684	-5 260
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-11 117	-10 040
Gotówka z działalności operacyjnej	**24 735**	**-67 598**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-703	-879
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**24 032**	**-68 477**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych, zaklasyfikowane jako działalność inwestycyjna	25	9
Zbycie aktywów finansowych	3 125	0
Inne wpływy inwestycyjne – zmiana metody konsolidacji	0	96 079
Zakup rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-122	-20
Zakup wartości niematerialnych zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-0	-750
Wydatki na aktywa finansowe	0	-210
Inne wydatki inwestycyjne	0	-1 700
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**3 028**	**93 408**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	9 978	20 614
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	-616
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-5 726
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-37 100	-36 600
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-748	-605
Odsetki	-6 226	-8 872
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych, zaliczone do działalności finansowej	-154	-994
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-22 250**	**-17 799**
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany	**4 810**	**7 132**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-106	-1 686
E. Przepływy pieniężne netto	**4 704**	**5 446**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 819**	**8 373**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**18 523**	**13 819**

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 2020 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 2020 roku. W 2020 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 2020r.

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 2020:

a) 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 wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. W 2020 roku Grupa nie dokonywała transakcji objętych zakresem MSSF 3, stąd zmiana nie miała wpływu również na dane za rok bieżący.

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.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

c) 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 nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy.

d) 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 przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie będzie ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdania finansowe

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Standardy i interpretacje opublikowane i przyjęte przez RMSR, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 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 2020 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 ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

b) 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 2023 roku lub później. Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

c) Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa nie zakończyła analizy ich wpływu na sprawozdanie finansowe.

d) Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe"
Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

e) Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe"
Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

f) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć"
Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

g) Zmiana MSSF 16 „Leasing"
W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu" w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).

h) Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Grupa nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe. Reforma IBOR dotyczy następujących instrumentów otwartych na 31 grudnia 2020 roku:

- obligacje wyemitowane przez Jednostkę Dominującą, oprocentowane WIBOR 6M plus marża (szczegółowo opisane nocie nr 31)

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

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 31.12.2020 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 2020 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.

W wyniku pandemii COVID-19, zarówno w kraju jak i za granicą zostały wprowadzone ograniczenia prawne mające na celu przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się koronawirusa. Wspomniane ograniczenia, z częściowymi, przejściowymi złagodzeniami w drugim i trzecim kwartale 2020 r., miały zastosowanie do końca 2020 r. oraz w 2021 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Spółkę, potencjalne skutki samej pandemii, jak również powyższych ograniczeń prawnych mogą oddziaływać na Emitenta nie bezpośrednio, a poprzez realizowane przez niego, w odrębnych spółkach celowych, projekty deweloperskie.

Emitent rozpoznał wstępnie ryzyka operacyjne, które w jego ocenie mogą mieć, w perspektywie kolejnych kilku miesięcy, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Główne rozpoznane ryzyko jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych w 2021 r. przez spółkę stowarzyszoną Emitenta - Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. (dalej: „CPK") z tytułu czynszów najmu powierzchni handlowych zlokalizowanych w Warszawie, przy Placu Konesera, której CPK jest właścicielem – przedmiotowe ryzyko wynika z faktu, iż część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną i handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenia się koronawirusa i wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona; w szczególności w przypadku dalszego przedłużania się stanu epidemii oraz ograniczeń w handlu z tym związanych istnieje ryzyko niewypłacalności najemców bądź wycofywania się ich z zawartych umów, regulowania czynszów najmu z dużym opóźnieniem lub składania wniosków o obniżenie czynszów lub czasowe zawieszenie ich płatności. Dodatkowo trwający stan epidemii nadal 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, biorąc również pod uwagę fakt zawarcia umowy najmu hotelu ze stałym czynszem. Według szacunków Emitenta, hipotetyczny, roczny spadek przychodów ze szczególnie narażonych na ryzyko, wymienionych powyżej, segmentów Centrum Praskiego Koneser (czyli handlu, gastronomii i centrum konferencyjno-wystawienniczego) o 10% skutkowałby spadkiem rocznego przychodu całego projektu o około 3,7%, a utrata jednomiesięcznego przychodu ze wspomnianych segmentów przełożyłaby się na spadek rocznego przychodu poniżej 3,1%. Według oceny Emitenta, potencjalny wpływ opisanego ryzyka nie wskazuje na istnienie istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółki celowej realizującej wspomniane przedsięwzięcie.

Emitent ocenia także, że kontynuacja obecnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 może potencjalnie spowodować wydłużenie procedur administracyjnych, co może wpłynąć na przedłużenie okresu przygotowawczego i uzyskiwania decyzji administracyjnych w projektach deweloperskich. Jednakże skala tego potencjalnego opóźnienia według oceny Emitenta również nie wskazuje na istnienie

istotnej niepewności w zakresie kontynuowania działalności Emitenta ani też spółek celowych, realizujących projekty wymagające wspomnianych decyzji administracyjnych.

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 2020 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 z umów z klientami
Grupa ujmuje przychody w taki sposób, aby odzwierciedlić realizację usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego spółka jest uprawniona w zamian za świadczenie usług zgodnie z zawartymi umowami.

Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składników aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów

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 2020 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 41 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.
W celu dostosowania elementów skonsolidowanego sprawozdania do wymogów znakowania (tagowania) zgodnie z taksonomią ESMA zostały wprowadzone zmiany prezentacyjne w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat, Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej i Sprawozdaniu ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym. Zmiany te polegały na zgrupowaniu niektórych elementów w/w wymienionych sprawozdań lub wydzieleniu elementów które w poprzednim okresie były wykazane zbiorczo. Zmiany te nie są istotne z punktu widzenia użytkownika skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiana do Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych została opisana w nocie nr 56.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży wyrobów	70 046	7 496
Przychody ze świadczenia usług	14 455	13 274
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	*12 309*	*8 166*
SUMA przychodów ze sprzedaży	**84 501**	**20 770**
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	-953	2 593
Pozostałe przychody operacyjne	704	3 909
Przychody finansowe	1 536	12 421
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**85 788**	**39 693**
Przychody z działalnosci zaniechanej		
SUMA przychodów ogółem	**85 788**	**39 693**

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych	55 868	5 149
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali niemieszkalnych	14 178	2 347
Przychody z umów z klientami dotyczące usług deweloperskich	12 309	8 166
Pozostałe przychody z tytułu usług (prowizje, najem)	2 146	5 108
SUMA przychodów ze sprzedaży	**84 501**	**20 770**

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 MSR 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 01.01.2020- 31.12. 2020r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2020		Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe	Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	1 446	69 897	10 506	2 085	174	-18	84 090
	Sprzedaż między segmentami	0	0	821	3 746	274	-5 628	-787
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		0	818	0	0	-1 771	0	-953
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek			803	57	49 452	1 330	-43 356	8 286
Zysk/ (strata) segmentu		**807**	**6 859**	**924**	**37 895**	**-11 375**	**-31 431**	**3 679**
Aktywa ogółem		**7 361**	**12 344**	**6 282**	**207 061**	**29 605**	**-28 657**	**233 996**
Aktywa segmentu		7 361	12 344	6 282	207 061	29 605	-28 657	**233 996**
Aktywa nieprzypisane								0
Zobowiązania ogółem		**5 907**	**8 047**	**1 963**	**86 506**	**71 292**	**-71 829**	**101 886**
Zobowiązania segmentu		5 907	8 047	1 963	86 506	71 292	-71 829	101 886
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 2020 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 01.01.2019- 31.12. 2019 r.

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

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Amortyzacja	1 368	968
Zużycie materiałów i energii	575	807
Usługi obce	11 137	15 616
Podatki i opłaty	171	188
Wynagrodzenia	4 819	4 775
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	481	499
Pozostałe koszty rodzajowe	755	761
Razem koszty w układzie rodzajowym	**19 306**	**23 614**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie kosztów usług obcych	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Ochrona	133	300
Najem (*)	541	1 184
Zarządzanie nieruchomością	314	502
Usługi audytorskie	137	204
Usługi prawne	1 097	3 771
Usługi księgowe i kadrowe	640	548
Telefon, internet	156	178
Prace projektowe	3 914	3 135
Usługi zarządzania projektami	703	735
Usługi marketingowe i PR	592	798
usługi budowlano montażowe	56	373
Usługi doradcze	1 563	2 408
Pozostałe	1291	1480
Razem usługi obce	**11 137**	**15 616**

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

Wyszczególnienie kosztów świadczeń pracowniczych	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wynagrodzenia	4 819	4 775
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	481	499
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**5 300**	**5 274**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 027	1 343
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	419	451
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 854	3 480

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk ze zbycia majątku trwałego	3	8
Rozwiązanie rezerw i odpisów	0	3854
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	27	7
Dotacje rządowe - w sparcie dot. epidemii Covid	72	
Spisanie przedawnionych zobowiązań	592	10
Pozostałe	10	30
Razem	**704**	**3 909**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Strata ze zbycia majątku trwałego	62	22
Utworzenie odpisów aktualizujących	557	35 626
Zawiązanie rezerw	1	148
Darowizny	40	8
Straty na sprzedaży majątku obrotowego (działek budowlanych)	0	15 054
Spisane należności	53	14
Zaplacone kary i odszkodowania	9	26
Środki przekazane do Immobilia Fund Sicav FIS	0	690
Pozostałe	101	191
Razem	**823**	**51 779**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Aktywa finansowe	0	0
Należności	4	226
Zapasy	511	35 400
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	42	0
Razem	**557**	**35 626**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody z tytułu odsetek od lokat	6	24
Przychody z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	818	2016
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	4117	3655
Przychody z odsetek od pożyczek	1536	2741
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	1754	241
Odsetki od przekazanych zaliczek i kaucji	0	3744
Pozostałe	55	0
Razem	**8 286**	**12 421**

Koszty finansowe	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Koszty z tytułu odsetek	5915	10544
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	123	32
Odsetki od leasingu finansowego	107	42
Efekt netto przejęcia pełnej kontroli nad podmiotami stowarzyszonymi	0	2286
Aktualizacja wartości inwestycji w akcje i udziały	4	42
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	26	500
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów finansowych	0	944
Pozostałe	34	285
Razem	**6 209**	**14 675**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2020 rok

01.01.2020 - 31.12.2020	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	6	1 536	0	-920	-5099	-3	**-4 480**
Wycena do wartości godziwej	0	0	818	0	0	0	**818**
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-26	0	0	0	0	**-26**
Razem zysk/strata	**6**	**1 510**	**818**	**-920**	**-5 099**	**-3**	**-3 688**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych wg klasyfikacji MSSF9 – za 2019 rok

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				**2 016**
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-1 444	0				**-1 444**
Razem zysk/strata	**24**	**5 041**	**2 016**	**-2 742**	**-7 838**	**-6**	**-3 505**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2020 i oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	**-224**	**-1 386**
Dotyczący roku obrotowego	-227	-1 386
Korekty dotyczące lat ubiegłych	3	0
Odroczony podatek dochodowy	**-48**	**-311**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-48	-311
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	0	0
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	**-272**	**-1 697**

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk przed opodatkowaniem	**3 951**	**-56 313**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	0	1 535
Przychody wyłączone z opodatkowania	818	4 609
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	2 680	5 440
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	1 545	22 633
Dochód do opodatkowania	**1 998**	**-42 194**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	425	0
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-395	49 487
Podstawa opodatkowania	**1 178**	**7 293**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	224	1 386
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**6%**	**-2%**

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	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	147	356	0	503
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 680	4 981	-6 119	1 542
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	0	855	0	855
Pozostałe rezerwy	1 567	636	-240	1 963
Przeszacowanie kontraktów terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0			0
Odpis na utratę wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**10 394**	**6 828**	**-6 359**	**10 863**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 975**	**1 297**	**-1 208**	**2 064**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2019-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2020-12-31
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 873	724	0	14 597
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 873**	**724**	**0**	**14 597**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 636**	**138**	**0**	**2 773**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 064	1 975
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 773	2 636
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-709**	**-661**

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	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zysk netto z działalności kontynuowanej	3 679	-58 010
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**3 679**	**-58 010**
Efekt rozwodnienia:	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**3 679**	**-58 010**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019 (*)
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 135 993**	**10 166 966**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 135 993**	**10 166 966**

(*) 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 2020 i 2019 – odpowiednio 53.172 akcji (już po scaleniu) i 2.636.258 akcji (przed scaleniem). 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	2020-12-31	2019-12-31
Własne	631	1 021
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	3 213	573
Razem	**3 844**	**1 594**

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 01.01.2020-31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020	**0**	**2 291**	**932**	**409**	**1 638**	**27**	**5 297**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***3 400***	***156***	***0***	***0***	***0***	***3 556***
- nabycia środków trwałych	0	0	4	0	0	0	4
- zawartych umów leasingu	0	3 400	152	0	0	0	3 552
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- otrzymania aportu	0	0	0	0	0	0	0
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***462***	***121***	***297***	***27***	***907***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	462	121	297	27	907
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020	**0**	**5 691**	**626**	**288**	**1 341**	**0**	**7 946**
Umorzenie na dzień 01.01.2020	**0**	**867**	**884**	**357**	**1 595**	**0**	**3 703**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***1 079***	***47***	***41***	***31***	***0***	***1 198***
- amortyzacji	0	1 079	47	41	31	0	1 198
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***364***	***121***	***314***	***0***	***799***
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	364	121	314	0	799
Umorzenie na dzień 31.12.2020	**0**	**1 946**	**567**	**277**	**1 312**	**0**	**4 102**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020	**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 31.12.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	**0**	**3 745**	**59**	**11**	**29**	**0**	**3 844**

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
- zawartych umów leasingu	0	1 041	0	0	0	0	1 041
- 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
- inne (w tym - reklasyfikacje)	0	0	0	0	0	0	0
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**

Środki trwałe w budowie

Na dzień 31 grudnia 2020 nie występują

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

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych

Środki trwałe	2020-12-31			2019-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	4 440	1 355	3 085	1 041	543	498
Maszyny i urządzenia	155	27	128	0	0	0
Środki transportu	153	153	0	254	179	75
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**4 748**	**1 535**	**3 213**	**1 295**	**722**	**573**

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2020 roku wyniosła 813 tys zł (2019: 543 tys. zł) amortyzacja leasingowanych środków transportu w 2020 roku wyniosła 8 tys. zł (2019: 31 tys. zł), amortyzacja leasingowanych maszyn i urządzeń wyniosła 207 tys zł (w 2019: 34 tys zł) Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu sa ujawnione w nocie nr 37

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2020 – 31.12.2020 r. oraz w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2020-31.12.2020 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 01.01.2020	**0**	**53**	**52**	**1 702**	**0**	**0**	**1 807**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***2***	***0***	***0***	***0***	***0***	***2***
- nabycia	0	0	0	0	0	0	0
- przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
- inne	0	2	0	0	0	0	2
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***2***	***182***	***0***	***0***	***184***
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	2	182	0	0	184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020	**0**	**55**	**50**	**1 520**	**0**	**0**	**1 625**
Umorzenie na dzień 01.01.2020	**0**	**15**	**43**	**1 285**	**0**	**0**	**1 343**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***7***	***163***	***0***	***0***	***170***
- amortyzacji	0	0	7	163	0	0	170
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***167***	***0***	***0***	***167***
- likwidacji	0	0	0	167	0	0	167
Umorzenie na dzień 31.12.2020	**0**	**15**	**50**	**1 281**	**0**	**0**	**1 346**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020	**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 31.12.2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	**0**	**40**	**0**	**239**	**0**	**0**	**279**

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2019 - 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
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
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**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2020 – 31.12.2020 r oraz w okresie od 01.01.2019 – 31.12.2019

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Własne	279	299
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	165
Razem	**279**	**464**

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	2020-12-31	2019-12-31
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 testów na utratę 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. Szczegółowa prognoza została przeprowadzona na okres 3 lat i uzupełniona została szacunkiem wartości rezydualnej wyliczonej przy stopie dyskonta 7,37% 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 2020 oraz w 2019 roku nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi.

Nota 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	**182**	**182**

Nota 16. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Stan na początek okresu	**94 340**	**139 162**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***818***	***4 064***
- zmiany w artości udziału w aktywach netto	818	4 064
- korekty konsolidacyjne	0	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***2 464***	***48 886***
- zmiany w artości udziału w aktywach netto	1 771	1 471
- korekty konsolidacyjne	693	47 415
Stan na koniec okresu	**92 694**	**94 340**

Oznaczenie spółek wycenianych metodą praw własności:

Symbol spółki	Skrócona nazwa spółki	Udział w aktywach netto na dzień 31.12.2020
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%

Symbol spółki	Udział w aktywach netto na 31.12.2019	Zmiana metody konsolidacji	Zmiana udziału w aktywach netto	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 31.12.2020
S1	301	0	-301	0	0
S4	91 927	0	818	-51	92 694
S5	2 112	0	-1 470	-642	0
S6 (*)	0	0	0	0	0
Razem	**94 340**	**0**	**-953**	**-693**	**92 694**

(*) Grupa na dzień 31 grudnia 2020 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 dzień 31.12.2020:

	Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	PW Sp. z o.o. Sp. k. (*)
aktywa obrotowe	28 594	8 858
aktywa trwałe	576 850	50 424
zobowiązania krótkoterminowe	18 332	9 083
zobowiązania długoterminowe	552 150	26 012
przychody	39 523	159
wynik finansowy z działalności kontynuowanej	-63 760	-3 392
środki pieniężne i ekwiwalenty	19 115	6 328
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13 034	8 828
długoterminowe zobowiązania finansowe	547 348	26 012
amortyzacja	14 756	0
umorzenie na dzień 31.12.2020	36 971	7
przychody z tyt. odsetek	26	33
koszty odsetek	11 705	1 840

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

Nota 17. AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH NIE OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie występują

Nota 18. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2020-12-31	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	53 125	48 639
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Zaliczki na poczet nabycia udziałów i akcji	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 196	15 517
Pozostałe	42	47
Razem	**66 363**	**64 203**

Inwestycje krótkoterminowe	2020-12-31	2019-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	9 319	11 540
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	**9 319**	**11 540**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2020-12-31	2019-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	66 014	63 723
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 570	3 544
Suma netto udzielonych pożyczek	**62 444**	**60 179**
- długoterminowe	53 125	48 639
- krótkoterminowe	9 319	11 540

Udzielone pożyczki c.d.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2020		**62 444**				
Serenus Sp. z o.o.	15 635	30 174	10,00%	10,00%	2022-12-31	hipoteka
CPK Sp. z o.o. Sp.k. - od BBID	19 885	22 951	3,125%	3,010%	2022-12-31	bez zabezpieczeń
PW Sp. z o.o. Sp.k - od PD7	7 273	8 828	8,00%	8,00%	2020-12-31	(*)
Projekt Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	232	290	WiBOR6M + marża	6,28%	2021-07-31	bez zabezpieczeń
Dolne Miasto Sp. z o.o.	285	142	6,00%	6,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
CPK Sp. z o.o.	49	54	3,00%	3,00%	2021-12-31	bez zabezpieczeń
Inne	5	5	5,00%	5,00%	2021-09-30	bez zabezpieczeń
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

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z MSSF 9

01.01.2020 - 31.12.2020	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	**15 517**	**60 179**	**0**	**0**	**95 080**
Zwiększenia	***802***	***7 045***	***0***	***0***	***16 981***
Zakup aktywów					
Udzielenie pożyczek		3 778			
Emisja obligacji					12 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		1 536			4 981
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	802	1 731			
Inne –przejęcia aktywów					
Zmniejszenia	***3 123***	***4 780***	***0***	***0***	***43 219***
Sprzedaż/wykup aktywów	3 123				
Spłata pożyczek udzielonych		4 754			
Spłata kredytów i pożyczek					
Odpisy z tytułu utraty wartości		26			
Wykup obligacji i spłata odsetek					43 219
Stan na koniec okresu	**13 196**	**62 444**	**0**	**0**	**68 842**

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**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20. ZAPASY

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	2020-12-31	2019-12-31
Półprodukty i produkcja w toku	7 569	7 345
Produkty gotowe	2 242	63 552
Towary	0	30 172
Zapasy brutto	**9 811**	**101 069**
Odpisy aktualizujace stan zapasów	47	15 471
Zapasy netto	**9 764**	**85 598**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	9 764	85 598
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

W roku 2020 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania. Wartość zapasów których wykorzystania / sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2020 wynosi ok 6,7 milionów złotych.

Zapasy stanowiące zabezpieczenie
Nie występują

Zapasy w okresie od 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	0	161	62 088	0	**62 249**
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	511	**511**
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 01.01.2020	**0**	**0**	**257**	**15 214**	**15 471**
Zwiększenia w tym:	***0***	***0***	***0***	***511***	***511***
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		0		511	511
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***	***210***	***15 725***	***15 935***
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów			210	15 725	15 935
Stan na 31.12.2020	**0**	**0**	**47**	**0**	**47**
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***
- wykorzystanie odpisów		31 487	37	3 867	35 391
Stan na 31.12.2019	**0**	**0**	**257**	**15 214**	**15 471**

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

Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Należności handlowe	**2 654**	**4 045**
- od jednostek powiazanych	7	34
- od pozostałych jednostek	2 647	4 011
Odpisy aktualizujące	137	100
Należności handlowe brutto	**2 791**	**4 145**

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	2020-12-31	2019-12-31
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	**100**	**184**
Zwiększenia, w tym:	**37**	**0**
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	37	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***84***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności		0
- zakończenie postępowań	0	84
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**137**	**100**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**137**	**100**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	137	104
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	137	100
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**4**

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2020							
Należności z tytułu dostaw i usług	***2791***	*2213*	*280*	*1*	*0*	*4*	*293*
odpisy aktualizujące	***-137***	0	0	0	0	*-4*	*-133*
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 31.12.2020	17	11	6	0	0	0	0
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2019	20	12	4	0	1	1	3

(*) w kalkulacji odpisu kwotę należności w kategorii „Przeterminowane powyżej 360 dni" tj. 293 zł – pomniejszono o otrzymane w styczniu 2021 spłaty w wys. 160 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 22. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**3 430**	**7 499**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	667	1 301
- z tytułu kaucji zatrzymanych	110	115
- środki zatrzymane na rachunkach Escrow w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości	1 897	5 964
- inne	756	119
Odpisy aktualizujące	341	341
Pozostałe należności brutto	**3 771**	**7 840**

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**3 430**	**7 499**
od jednostek powiązanych	0	0
od pozostałych jednostek	3 430	7 499
Odpisy aktualizujące	341	341
Pozostałe należności brutto	**3 771**	**7 840**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Ubezpieczenia majątkowe	1	18
Prenumerata czasopism	5	6
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	107	67
Media (energia, ogrzewanie, woda)	7	8
Reklama	8	9
Opłaty do rozliczeia przy sprzedaży lokali	0	159
Prowizje rozliczane w czasie	244	492
Pozostałe usługi rozliczane w czasie	73	243
Aktywa z tytułu umów z klientami	460	477
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**905**	**1 479**

Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**18 446**	**9 000**
kasa w PLN	0	1
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	14 682	5 792
środki na rachunkach prowadzonych w walutach	3 764	3 207
Inne środki pieniężne:	**32**	**4 757**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	0	4 727
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	30
Inne aktywa pieniężne:	**45**	**62**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	45	62
Środki na rachunkach developerskich	0	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**18 523**	**13 819**

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 2020 roku wynosi 18.523 tysięcy PLN (31 grudnia 2019 roku: 13.819 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	30
Razem	**32**	**30**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Środki pieniężne i ekwiwalenty w PLN	14 759	10 612
Środki pieniężne i ekwiwalenty w innych walutach	3 764	3 207
Razem	**18 523**	**13 819**

Nota 25. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy - struktura

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	10 189	10 189
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	**50 946**	**50 946**

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 publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	994	9,76%	994	9,76%
Nationale-Nederlanden OFE	1 000	9,81%	1 000	9,81%
Maciej Radziwiłł	657	6,45%	657	6,45%
Pozostali	7 538	73,98%	7 538	73,98%
Razem	**10 189**	**100,00%**	**10 189**	**100,00%**

Nota 26. 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 27. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2020-12-31	2019-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	**49 578**
Zyski zatrzymane, w tym:	**81 163**	**27 906**
Kapital zapasowy	134 882	143 314
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	6 121	6 121
Akcje własne (-)	-290	-290
Niepokryta strata z lat ubiegłych	-63 229	-63 229
Zysk (strata)	3 679	-58 010
RAZEM	**81 163**	**77 484**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Razem
2020-01-01	**49 578**	**143 314**	**5 831**	**198 723**
Zwiększenia w okresie	***0***	***0***	***0***	**0**
Zmniejszenia w okresie	***49 578***	***8 432***	***0***	**58 010**
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	49 578	8 432	0	58 010
2020-12-31	**0**	**134 882**	**5 831**	**140 713**

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**

Nota 28. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 29. KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY NA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Na początek okresu	**1**	**10 296**
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałowców do spółek	0	1
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	0	-10 296
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
Na koniec okresu	**1**	**1**

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	1
Razem	**1**	**1**

Nota 30. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	11 881	230
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Suma kredytów i pożyczek, w tym	**11 881**	**230**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	11 881	230

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	11 881	230
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	0	0
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**11 881**	**230**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2020

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty (*)	Zabezpieczenia
K-Invest Sp. z o.o.	9 230	10 084	9,88%	2021-04-30	brak
WSS Społem	1 000	1 069	10,00%	2021-04-22	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. Hipoteka na wskazanym lokalu
NPU Sp. z o.o. SKA	461	467	2,00%	2021-06-30	brak
NPU Sp. z o.o. SKA	186	196	2,00%	2021-03-31	brak
BNP Paribas Leasing S.A.	65	65	WIBOR 3M	2021-06-30	weksel
RAZEM	**10 942**	**11 881**			

(*) terminy spłaty pożyczek są uzależnione od warunków wyszczególnionych w umowach i mogą ulec zmianie.

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	Zabezpieczenia
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**			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	1 134	1 134	52	52
EUR	2 329	10 747	42	178
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**11 881**	**x**	**230**

Nota 31. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	2020-12-31	2019-12-31
zobowiązania leasingowe	3 556	582
obligacje - wyceniane w zamortyzowanym koszcie	68 842	95 080
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem zobowiązania finansowe	**72 398**	**95 662**
- długoterminowe	29 976	55 339
- krótkoterminowe	42 422	40 323

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	579	543
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	2 977	39
- od roku do pięciu lat	2 851	39
- powyżej pięciu lat	126	0
Zobowiązania leasingowe razem	**3 556**	**582**

Obligacje

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Obligacje krótkoterminowe	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	68 842	95 080
Razem obligacje	**68 842**	**95 080**
- długoterminowe	27 000	55 300
- krótkoterminowe	41 842	39 780

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2020							**68 842**
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 18	2021-02-22	40 300	WIBOR 6M + 5,75%	7,44%	41 171
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	luty 19	2022-02-22	15 000	WIBOR 6M + 6,10%	7,27%	15 343
Obligacje 3-letnie	BBI Development S.A.	styczeń 20	2023-01-31	12 000	WIBOR 6M + 6,25%	6,86%	12 328
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

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione częściowo ze środków własnych Emitenta oraz częściowo ze środków pozyskanych z nowej emisji oraz z zaciągniętych pożyczek..

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 32. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zwiększenie udziału w spółkach w spółkotrolowanych	0	0
Pozostałe	26	49
Razem	**26**	**49**

Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania handlowe	**925**	**2 331**
Wobec jednostek powiązanych	24	31
Wobec jednostek pozostałych	901	2 300

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	*Razem*	*Nie przeterminowane*	*Przeterminowane, lecz ściągalne*				
			< 60 dni	**61 – 90 dni**	**91 – 180 dni**	**181 – 360 dni**	**>360 dni**
2020-12-31	**925**	737	132	0	0	3	53
Wobec jednostek powiązanych	24	24	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	901	713	132	0	0	3	53
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

Nota 34. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**1 798**	**1 675**
Podatek VAT	1 705	1 569
Podatek dochodowy od osób fizycznych	41	37
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	52	69
Podatek pobrany u źródła	0	0
Pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania	**1 127**	**973**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	19	4
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 108	969
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1 143	197
Razem pozostałe zobowiązania	**4 068**	**2 845**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2020-12-31	**4 072**	4 072	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	4 072	4 072	0	0	0	0	0
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

Nota 35. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 36. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 62.187 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	724	579	557	543
W okresie od 1 do 5 lat	3 151	2 851	39	39
Powyżej 5 lat	127	126	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**4 002**	**3 556**	**596**	**582**
Przyszły koszt odsetkowy	446	x	14	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**3 556**	**x**	**582**
krótkoterminowe	x	579	x	543
długoterminowe	x	2 977	x	39

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Impuls Leasing Sp. z o.o.	18/01457/LO	101	101	zł
BNP Paribas S.A.	TSO/2019/32446197	81	81	zł
BNP Paribas S.A.	TSO/2019/35138448	42	42	zł
Canon Polska Sp. z o.o.	UDZ/WF/1907/2020	29	29	zł
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	umowy z 01.02.2020	1 561	363	Euro
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	411	Euro

Finansujący	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Impuls Leasing Sp. z o.o.	2021-02-15	33	możliwość zakupu
BNP Paribas S.A.	2021-11-13	45	możliwość zakupu
BNP Paribas S.A.	2021-11-13	22	możliwość zakupu
Canon Polska Sp. z o.o.	2022-01-10	27	możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o.	2025-01-31	1 527	brak uregulowań
Bletwood Investment Sp. z o.o.	2026-03-31	1 902	brak uregulowań

Przedmioty leasingu finansowego na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Nieruchości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	
samochód osobowy			11	11
sprzęt IT		65		65
sprzęt IT		33		33
sprzęt IT		26		26
prawo użytkowania powierzchni biurowej	1 275			1 275
prawo użytkowania powierzchni biurowej	1 810			1 810
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**3 085**	**124**	**11**	**3 220**

Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**2 872**	**61 806**
Dyskonto przejętych w ierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali - dotyczy umów z klientami	2 872	61 743
Przychody z usług reklamow ych rozliczene w czasie		63
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	0	0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**2 872**	**61 806**
długoterminow e	0	0
krótkoterminow e	2 872	61 806

Ujawnienia dotyczące umów z klientami zgodnie z MSSF 15

Zmiana stanu zobowiązań z tyt. otrzymanych zaliczek do umów z klientami	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Stan zobowiązań na początek okresu	**61 743**	**58 609**
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	10 471	11 116
Zrealizow ane przychody z umów z klientami	-68 709	-7 459
Zw roty nadpłat, rozw iązanie umów bez realizacji	-633	-523
Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu	**2 872**	**61 743**

Wartość niespełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia z umów z klientami wg lat rozliczenia	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
w okresie 12 miesięcy od końca okresu spraw ozdaw czego	6 509	8 428
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu spraw ozdaw czego	4 160	5 744
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu spraw ozdaw czego	3 132	1 150
Łącznie	**13 801**	**15 322**

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 39. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2020-12-31	2019-12-31
Rezerw y na pozostałe św iadczenia - premie	503	147
Razem, w tym:	**503**	**147**
- długoterminow e	0	0
- krótkoterminow e	503	147

Grupa wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2020 oraz na 31.12.2019 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 01.01.2020	**147**
Utworzenie rezerwy	356
Koszty wypłaconych świadczeń	0
Rozwiązanie rezerwy	0
Stan na 31.12.2020, w tym:	**503**
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	503
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

Nota 40. POZOSTAŁE REZERWY

	2020-12-31	2019-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	688	1 275
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	522	523
Rezerwa na spodziewane koszty procesowe dot. sporu z podwykonawcami	0	125
Inne rezerwy	4 967	13 907
Razem, w tym:	**6 177**	**15 830**
- długoterminowe	688	1 275
- krótkoterminowe	5 489	14 555

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Rezerwy na koszty procesowe	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2020	**1 275**	**523**	**125**	**13 907**	**15 830**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	1	0	0	1
Wykorzystane	587	2	125	8 940	9 654
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2020, w tym:	**688**	**522**	**0**	**4 967**	**6 177**
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	688	522	0	4 967	6 177
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	523	125	13 907	14 555

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 2020 nie wystąpiły przesłanki do zmiany wysokości utworzonej w latach ubiegłych rezerwy na spodziewane koszty procesowe dotyczące sporu z jednym z podwykonawców. Spór został opisany w nocie nr 50 „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 2019 (tj. od sprzedaży nieruchomości) do grudnia 2020 znaczna część utworzonych wcześniej rezerw została wykorzystana zgodnie z założeniami. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej pozostałe saldo rezerw zostanie wykorzystane przed końcem 2021 roku.

Nota 41. 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 31.12.2020 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
	2020-12-31		2019-12-31	
	+ 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	-5	-5	-50	-50
otrzymane kredyty i pożyczki				
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 31.12.2020 oraz na dzień 31.12.2019, odpowiednio 4,6148 i 4,2585 zł / Euro.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2020-12-31		2019-12-31	
	EUR + 3%/- 3%			
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	111	94	0	0
Zmiana wycen udziałów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności	9 180	9 180	8 525	8 525
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	689	689	-616	-616
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-323	-323	-6	-6

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 Grupę 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 jednostkowym bilansie na 31.12.2020 r. : 30.174 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., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i późniejszych, aktualnych uzgodnień, zawartych przez spółkę Serenus z Miastem Stołecznym Warszawa, oczekiwane jest dokonanie zamiany 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, zmierzającym do zamiany powyżej wskazanych nieruchomości. Na dzień niniejszego sprawozdania, w najlepszej ocenie Spółki, przeprowadzenie zamiany jest wysoce prawdopodobne. Zamiana pozwoli na uruchomienie na zamienionej nieruchomości projektu deweloperskiego „Pasaż Simonsa" i będzie miała istotny wpływ na odzyskanie wierzytelności Spółki względem Serenus.

W trakcie 2020 roku nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Grupa nie zwiększyła utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2020 Grupa jest zobowiązana udzielenia dalszych pożyczek dla Serenus Sp. z o.o. w wysokości łącznie 400 tys zł

.

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.k) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2020 r.: 22.951 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 sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek

W trakcie 2020 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego tez Grupa nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2020 Grupa jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.k. w wysokości 240 tys. Euro.

3. Pożyczki udzielone spółce PW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. („PW") przez : Realty 4 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 7 SKA („PD7"), (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2020 r. : 8.828 tys. zł),

Pożyczki zostały udzielone celem sfinansowania nakładów w ramach realizowanego przez pożyczkodawcę projektu Roma Tower, przy czym na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania całość kwot pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami została potrącona z należnym wkładem PD7, wniesionym do PW.

4. Posiadane instrumenty finansowe w Skyline Residences S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (wartość w skonsolidowanym bilansie na 31.12.2020 r. : 13.196 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 Grupę 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. Grupa 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*
2020-12-31							
Należności z tytułu dostaw i usług	***2791***	2213	280	1	0	4	293
odpisy aktualizujące	***-137***	0	0	0	0	-4	-133
Pozostałe należności	***3771***	3 771					
odpisy aktualizujące	***-341***	-341					
Udzielone pożyczki	***66014***	66 014					
odpisy aktualizujące	***-3570***	-3 570					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***18523***	18 523					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
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	***13819***	13 819					
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 2020 oraz na 31.12.2019. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane odpowiednio po 31 grudnia 2020 oraz po 31 grudnia 2019 i wykorzystane do spłaty zobowiązań.

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2020-12-31			
Oprocentow ane kredyty i pożyczki	0	11 881	0
Wyemitow ane obligacje	41 842	0	27 000
Zobow iązania z tyt. umów leasingow ych	82	497	2 977
Zobow iązania handlow e oraz pozostałe zobow iązania	4 993	263	26
Razem:	**46 917**	**12 641**	**30 003**
2019-12-31			
Oprocentow ane kredyty i pożyczki	0	230	0
Wyemitow ane obligacje	39 780	0	55 300
Zobow iązania z tyt. umów leasingow ych	157	386	39
Zobow iązania handlow e oraz pozostałe zobow iązania	5 176	746	49
Razem:	**45 113**	**1 362**	**55 388**

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2020-12-31			
Należności handlow e i pozostałe	2 654	3 430	0
Należności z tytułu pożyczek	0	9 319	53 125
Środki pieniężne	18 523	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw . 2021	14 330	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw . 2021	13 451	0	0
Inw estycje w spółkach konsolidow anych MPW	0	0	92 694
Zw rot z pozostałych instrumentów finansow ych	961	8 267	4 763
Razem:	**49 919**	**21 016**	**150 582**
2019-12-31			
Należności handlow e i pozostałe	4 045	7 499	0
Należności z tytułu pożyczek	0	11 540	48 639
Środki pieniężne	13 819	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw . 2020	12 000	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw . 2020	8 536	0	0
Środki pozyskane ze sprzedaży dzialek w projekcie "Małe Błonia" - kw ota netto	10168	0	0
Inw estycje w spółkach konsolidow anych MPW	0	0	94 340
Zw rot z pozostałych instrumentów finansow ych	232	4 723	12 582
Razem:	**48 800**	**23 762**	**155 561**

Nota 42. 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
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**66 363**	**64 203**	**66 363**	**64 203**	
- pożyczki udzielone	53 125	48 639	53 125	48 639	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- nabyte obligacje	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- akcje i udziały	13 196	15 517	13 196	15 517	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	42	47	42	47	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**9 319**	**11 540**	**9 319**	**11 540**	
- pożyczki udzielone	9 319	11 540	9 319	11 540	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**18 523**	**13 819**	**18 527**	**13 823**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	18 478	13 757	18 478	13 757	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki w funduszu pieniężnym	45	62	49	66	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**84 279**	**95 892**	**84 279**	**95 892**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	11 881	230	11 881	230	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	27 000	55 300	27 000	55 300	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	41 842	39 780	41 842	39 780	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu leasingu - łącznie	3 556	582	3 556	582	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**26**	**49**	**26**	**49**	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	49	26	49	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	**4 993**	**5 176**	**4 993**	**5 176**	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 43. 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	2020-12-31	2019-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	11 881	230
Wyemitowane obligacje i inne zobowiązania finansowe	72 398	95 662
Zadłużenie finansowe	**84 279**	**95 892**
Kapitał własny	**132 109**	**128 430**
Suma bilansowa	**233 996**	**310 713**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	157%	134%
Kapitał własny do sumy bilansowej	56%	41%
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	36%	31%

Nota 44. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie występują.

Nota 45. 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		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Developement S.A.	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	0	0	0	0	0	0	0	0	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	655	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. k.	21	17	0	0	0	0	4	2	0	1	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	645	1 350	0	583	0	0	0	30	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	0	0	0	233	n/d	0	n/d	0	n/d	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	10	0	48	0	0	0	0	0	0	0	31
PW Sp. z o.o. Sp.k	0	0	0	0	271	228	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k.	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	33	27	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 25.

Jednostki stowarzyszone, w których na dzień 31 grudnia 2020 Grupa jest wspólnikiem – udział w kapitale własnym

Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp k.	40,00%
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 2020 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
01.01.2020 – 31.12.2020	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	70.219,59 zł brutto 57.089,09 netto
Umowa zawarta 12.03.2020, rozwiązana 24.07.2020	PD6	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Zawarcie umowy przeniesienia własności jednego lokalu niemieszkalnego w wyniku realizacji przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności 5 lokali niemieszkalnych, udziału we współwłasności lokalu garażowego zawartej w 2018 roku aneks z 20.09.2019 i 12.03.2020	1.943.770,23 zł brutto 1.580.301,01 zł netto
30.12.2020	PD6	Członek Zarządu	Zawarcie (w wyniku realizacji umowy przedwstępnej) umowy ustanowienia odrębnej własności 2 lokali niemieszkalnych w budynku E1 i ich sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1.501.351,08 zł brutto 1.220.610,64 zł netto
18.12.2020	PD6	spółka cywilna jednego z członków Zarządu i osoby niepowiązanej	Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w budynku E3 i jego sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1 119 424,23 zł brutto 910.101,00 zł netto
18.12.2020	PD6	spółka cywilna jednego z członków Zarządu i osoby niepowiązanej	Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w budynku E3 i jego sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1 232 215,23 zł brutto 1.101.801,00 zł netto
29.12.2020	PD6	spółka cywilna jednego z członków Zarządu i osoby niepowiązanej	Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w budynku E3 i jego sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1.364.288,62 zł brutto 1.109.177,74 zł netto
29.12.2020	PD6	spółka cywilna jednego z członków Zarządu i osoby niepowiązanej	Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w budynku E3 i jego sprzedaży, sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego i udziału we współużytkowaniu wieczystym	1 251 895,23 zł brutto 1.017.801,00 zł netto

01.01.2020 – 31.12.2020	Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	481.035,43 zł brutto 391.085,72 zł netto
01.01.2020 – 31.12.2020	Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	42.699,84 zł brutto 34.715,32 zl netto

Nota 46. 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

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dominującej			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	542	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	542	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
RAZEM		**1 540**	**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	168
RAZEM		**684**	**684**
Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	108
pozostałł członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		0	66
RAZEM		**108**	**174**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dominującej			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	54
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	43	42
Artur Lebiedziński	Członek RN	48	48
Maciej Matusiak	Członek RN	48	48
Wojciech Napiórkowski	Członek RN (od czerwca 2019)	37	18
Karol Żbikowski	Członek RN	54	54
RAZEM		**284**	**264**

Nota 47. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie (*)

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Zarząd	8	8
Administracja	8	9
Dział sprzedaży	3	4
Pion produkcji	9	9
Pozostali	1	1
Razem	**29**	**31**

Rotacja zatrudnienia (*)

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Liczba pracow ników przyjętych	0	1
Liczba pracow ników zw olnionych	2	10
Razem	**-2**	**-9**

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

Nota 48. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

	01.01.2020 - 31.12.2020		01.01.2019 - 31.12.2019	
	Koszt finansow ania zew nętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansow ania zew nętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczow e aktyw a trw ałe	0	0	0	0
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Nieruchomości inw estycyjne	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
RAZEM	**0**		**0**	

Nota 49. 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 50. 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. kwestionował w całości zarówno zasadność, jak i wysokość świadczenia. W dniu 26.02.2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (Sąd I Instancji) oddalił w całości powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania, Wyrok jest nieprawomocny. 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 jest na 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 początkowym etapie procesu. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne określenie czasu trwania i rezultatu dalszego postępowania.

Nota 51. 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 52. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy

Nota 53. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- 28 stycznia 2021 roku jednostka stowarzyszona spółka CPK SP z o.o. SpK („CPK"), wraz z podmiotami grupy Liebrecht&WooD zawarła z polskim, profesjonalnym podmiotem branży hotelarskiej („Dzierżawca") umowy dzierżawy, na podstawie której CPK oddała Dzierżawcy w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany na terenie Centrum Praskiego KONESER. Przedmiotem Umowy jest hotel wraz z jego wyposażeniem o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5.462 m2, oferujący 141 pokoi gościnnych, w standardzie trzygwiazdkowym, wraz z 15 dedykowanymi i 35 zmiennymi miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Przedmiotowy hotel był dotychczas prowadzony bezpośrednio przez CPK pod marką MOXY, stosownie do umowy franczyzy, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 33/2016 z dnia 8 sierpnia 2016 roku. Obecnie, na podstawie Umowy, CPK oddała hotel w dzierżawę Dzierżawcy, który będzie płacił na rzecz CPK stosowny czynsz dzierżawny
  Umowa została zawarta na 20 lat licząc od daty otwarcia hotelu przez Dzierżawcę dla gości. Czynsz należny CPK składać się będzie z czynszu stałego, płatnego miesięcznie oraz z płatnego rocznie czynszu zmiennego (dodatkowego) obliczanego w oparciu o przychody netto Dzierżawcy z tytułu prowadzenia działalności w hotelu. Oba rodzaje czynszu dzierżawnego ustalone zostały przez strony na poziomie rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów hotelowych o standardzie i lokalizacji zbliżonych do hotelu MOXY.
  Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, że franczyzodawca marki „Moxy by Marriott" udzieli zgody na zawarcie Umowy (która to zgoda została doręczona CPK 2 lutego 2021 r.) Umowa zawiera także zastrzeżenie warunków rozwiązujących, a mianowicie, iż do 30 kwietnia 2021 roku winno dojść do zawarcia pomiędzy Dzierżawcą, franczyzodawcą marki „MOXY by Marriott" oraz CPK stosownych umów (w tym m.in. nowej umowy franczyzy wiążącej Dzierżawcę i franczyzodawcę) – wspomniany warunek spełnił się w dniu 1 marca 2021 roku.
  Umowa przewiduje możliwość jej wypowiedzenia przez Dzierżawcę przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, takich jak: niewydanie hotelu Dzierżawcy w terminie, niedokonywanie koniecznych napraw i remontów hotelu (prowadzonych przez CPK) oraz uniemożliwienie lub istotne utrudnienie korzystania Dzierżawcy z hotelu. Za niewykonanie najistotniejszych zobowiązań przez Strony Umowa przewiduje naliczenie kar umownych w wysokościach i na zasadach nieodbiegających od standardów rynkowych.

- W dniu 22 lutego 2021 roku, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji Jednostka Dominująca wyemitowała obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 14.330.000 PLN (czternaście milionów trzysta trzydzieści tysięcy złotych). Obligacje oznaczone jako seria BBI0223 zostaną wykupione 22 lutego 2023 roku.

- W dniu 22 lutego 2021 r. Jednostka Dominująca dokonała wykupu obligacji trzyletnich serii BBI0221/2 wyemitowanych dnia 22 lutego 2018 o łącznej wartości nominalnej 40.300.000 zł (czterdzieści milionów trzysta tysięcy złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu

- w dniu 1 kwietnia 2021 r. spółka stowarzyszona PW Sp z o.o. SpK („PW"), powołana dla realizacji projektu deweloperskiego „Roma Tower" u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie („Projekt"), zawarła z inwestorem branżowym, spółką zależną zagranicznej grupy deweloperskiej („Inwestor") list intencyjny („List") wyrażający wolę obu stron do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zawarcia przyszłej Umowy Inwestycyjnej, której przedmiotem będą warunki wspólnej, dalszej realizacji Projektu.
  Najistotniejszymi, wstępnymi założeniami dla dalszych negocjacji, wskazanymi w Liście są m.in.: a) przeprowadzenie przez Inwestora procesu całościowego badania stanu Projektu (warunkującego zaangażowanie w Projekt Inwestora – tzw. „badanie due diligence"); b) zawiązanie nowej, wspólnej spółki celowej („Newco"), do której przystąpią PW oraz docelowo Inwestor; c)

wniesienie przez PW do Newco dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej Projektu (według obecnej wartości rynkowej); d) dofinansowanie kapitałowe Newco przez Inwestora (które będzie następować etapami); e) częściowe wycofanie środków na rzecz obecnych wspólników; f) docelowy udział każdej ze stron w majątku i w zysku Newco - w założeniu - proporcjonalny do wielkości wniesionych przez strony wkładów; g) pozyskanie finansowania dłużnego dla Projektu.

Zawarty List nie stanowi wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy Inwestycyjnej, ale wyraża wolę obu Stron przeprowadzenia badania due diligence i rozpoczęcia negocjacji, określając ich ramy. W Liście zastrzeżono, że uzgodnienie warunków przyszłej, wspólnej realizacji Projektu uzależnione będzie od wyników badania due diligence, jak również od uzyskania przez strony stosownych zgód korporacyjnych.

PW zastrzegła na rzecz Inwestora wyłączność w zakresie przedmiotu negocjacji, która obowiązuje od chwili podpisania Listu do czasu jego wygaśnięcia lub odmiennego uzgodnienia Stron.

Strony określiły, iż ich dążeniem jest zawarcie Umowy Inwestycyjnej najpóźniej do 1 lipca 2021 r.. W razie niezawarcia Umowy Inwestycyjnej w tym terminie, każda ze stron będzie uprawniona do natychmiastowego wypowiedzenia Listu. Wygaśnięcie Listu może także nastąpić wcześniej, w szczególności w przypadku niesatysfakcjonującego Inwestora wyniku badania due diligence.

Nota 54. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 55. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	81	70
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	57	48
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek stowarzyszonych (*)	0	0
RAZEM	**138**	**118**

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

Nota 56. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższe prezentują uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji nie stanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

01.01.2020 - 31.12.2020	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania lesingiowe
Stan początek okresu	230	95 080	0	582
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	9 978	12 000	0	0
Spłata zobowiązań	0	-37 100	-154	-748
Spłata odsetek	0	-6 119	0	-107
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt.prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	12	0	154	3 559
Naliczenie odsetek	919	4 981	0	107
Wpływ różnic kursowych	742	0	0	163
Stan na koniec okresu	**11 881**	**68 842**	**0**	**3 556**

01.01.2019 - 31.12.2019	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:

W 2020 roku nie wystąpiły nietypowe pozycje wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych które wymagałyby odrębnego opisu.

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 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku jest pokazana w nocie nr 24.

Z uwagi na konieczność dostosowania Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych do wymogów znakowania (tagowania) zgodnie z taksonomią ESMA Grupa zdecydowała się zmienić formę prezentacji wpływu różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia dane za bieżący rok, skorygowane dane za rok ubiegły i dane w pierwotnym układzie za rok ubiegły.

Wyszczególnienie	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 - skorygowany	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 - przed korektą
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 032	-68 477	-70 163
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 028	93 408	93 408
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 250	-17 799	-17 799
Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany	4 810	7 132	n/d
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-106	-1 686	n/d
Przepływy pieniężne netto razem	**4 704**	**5 446**	**5 446**
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	n/d	n/d	-1 686

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 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku jest pokazana w nocie nr 24.

Nota 57. 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	2020-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (nota 21)	2020-12-31	13 196			13 196

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 30 kwietnia 2021r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.04.30 18:53:04 CEST

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.04.30 18:27:05 CEST

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.04.30 18:41:36 CEST

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.04.30 18:29:58 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez MARCIN RZESZUTKOWSKI
Data: 2021.04.30 18:16:51 CEST

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2020 roku

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 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 2020 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 2020 roku wynosiły 233.996 tys. zł (50.706 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Emitenta 132.109 tys. zł (28.627 tys. euro). Rok 2020 Grupa zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 1.874 tys. zł (419 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 3.679 tys. zł (822 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2020 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na sprzedaży ze sprzedaży produktów gotowych, gł. lokali mieszkalnych	7.797	1.743
Wynik na sprzedaży usług	7.998	1.788
Koszt odsetek od obligacji	(4.991)	(1.116)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2020 roku wynosiły 18.523 tys. zł (4.014 tys. €), co stanowiło 7,9 % 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 60% 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 %	2020	2019
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	157	134
Kapitał własny do sumy bilansowej	56	41
Zadłużenie finansowe do sumy bilansowej	36	31

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 2020 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 w jednostce stowarzyszonej Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.

BBI Development S.A. (jednostkowe sprawozdanie finansowe)

Aktywa BBI Development S.A. na koniec 2020 roku wynosiły 206.205 tys. zł (44.683 tys. euro), zaś kapitał własny 119.699 tys. zł (25.938 tys. euro). Rok Spółka zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie minus 1.432 tys. zł (minus 320 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 37.039 tys. zł (8.278 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2020 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Wynik na przejęciu aktywów netto rozwiązanej spółki komandytowej Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 Sp. k.	47.911	10.708
Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach podporządkowanych	(3.737)	(835)
Koszt odsetek od obligacji	(4.991)	(1.116)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2020 roku wynosiły 5.851 tys. zł (1.268 tys. euro), co stanowiło 2,8% 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%	2020	2019
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	143 (148*)	64 (86*)
Kapitał własny do sumy bilansowej	58 (62*)	35 (40*)

*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 2020 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 2020 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 2020 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 „Roma Tower ”

W dniu 22 października 2020 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta oraz Archidiecezję Warszawską: PW sp. z o.o. sp.k. (dalej: ”**PW**”), realizująca projekt Roma Tower u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie (dalej: „**Projekt**”), zawarła aneks do umowy pożyczki z dnia 4 grudnia 2019 roku (dalej: „**Umowa Pożyczki**”). Umowa Pożyczki dotyczyła zaciągnięcia przez PW pożyczki w wysokości 25 mln PLN na częściowe

zrefinansowanie poniesionych już nakładów i na dalszą realizację projektu Roma Tower. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania pożyczka została w całości wypłacona.

Na mocy podpisanego w dniu 22 października 2020 roku aneksu do Umowy Pożyczki strony tej umowy dokonały zmiany (uproszczenia) niektórych warunków Umowy Pożyczki, dzięki czemu możliwe stało się przyśpieszenie uruchomienia jej drugiej transzy.

Jednocześnie z podpisaniem aneksu do Umowy Pożyczki PW podpisała/złożyła także następujące dokumenty zabezpieczeń spłaty pożyczki:

a) ustanowienie (zmiana) hipoteki na nieruchomościach, na których ma być realizowany projekt Roma Tower – w wysokości sumy hipoteki wynoszącej 37,5 mln PLN;
b) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez PW egzekucji do kwoty 37,5 mln PLN;
c) weksel własny in blanco wystawiony przez PW, wraz z deklaracją wekslową do kwoty 37,5 mln PLN.

Cel umowy pożyczki, jak również warunki jej oprocentowania i zwrotu nie uległy zmianie.

W dniu 30 października 2020 roku zgromadzenie wspólników PW, podjęło uchwałę o wyrażeniu pozytywnej opinii w przedmiocie rozpoczęcia przeglądu opcji strategicznych w zakresie pozyskania i zaangażowania w realizację Projektu zewnętrznego inwestora, gotowego przystąpić do projektu (do spółek celowych) i zapewnić jego dalsze finansowanie.

Podjęcie powyższej uchwały było wyrazem zgodnej opinii obu wspólników – zarówno Archidiecezji Warszawskiej, jak i Grupy Kapitałowej Emitenta - iż realizacja Projektu wymaga przystąpienia do spółek celowych nowego inwestora i wniesienia przez niego istotnego wkładu własnego, przy odpowiednim zmniejszeniu udziału w przedsięwzięciu dotychczasowych wspólników. W ocenie wspólników winno to pozwolić na zwiększenie wkładu własnego do poziomów docelowych wynikających z projektowanego budżetu Projektu, na rozpoczęcie właściwych prac developerskich, a w dalszej perspektywie na pozyskanie zewnętrznego finansowania bankowego.

Zarządzony powyższą decyzją przegląd opcji strategicznych zakończył się w lutym 2021 roku podjęciem przez Zarząd spółki PW sp. z o.o. decyzji o wyborze opcji polegającej na pozyskaniu dla Projektu zewnętrznego inwestora. W ślad za powyższa decyzją w kwietniu 2021 roku zawarty został list intencyjny dotyczący negocjacji z potencjalnym, przyszłym inwestorem.

4.1.2 Projekt „Małe Błonia"

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 potwierdził zaniechanie dalszej realizacji tego projektu. Nieruchomości (działki gruntu) znajdujące się jeszcze we własności spółki celowej były sukcesywnie zbywane i według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały zbyte w całości. Działalność spółki celowej została ograniczna do niezbędnego minimum, wynikającego z konieczności obsługi już zakończonych procesów (obsługa posprzedażowa, obsługa rękojmi, etc.).

4.2 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

Do najważniejszych czynników i zdarzeń dotyczących Emitenta, a które wystąpiły w roku obrotowym 2020 zaliczyć należy:

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

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.

Termin wykupu obligacji to 31 stycznia 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BBI0220.

Nowe obligacje serii BBI0123 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.

4.2.2 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 23 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Poza sprawami, które zgodnie z kodeksem spółek handlowych zastrzeżone są dla kompetencji zwyczajnego zgromadzenia, akcjonariusze podjęli jeszcze uchwały w kwestiach:

a) zmiany Programu Emisji Obligacji i przyjęcia tekstu jednolitego uchwały Nr 3/2006 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 31 października 2006 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji;
b) zmiany uchwały nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku podjętej w sprawie udzielenia Zarządowi nowego upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz w sprawie kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych i w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego uchwały nr 29/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2019 roku;
c) przyjęcia Polityki Wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki;

Istotną decyzją zgromadzenia były zmiany w uchwalonym w roku 2019 Programie Skupu Akcji Własnych. Zmiany dotyczyły w szczególności: wydłużenia czasu trwania Program Skupu Akcji Własnych do maja 2024 roku, obniżenia minimalnej ceny nabycia akcji własnych do poziomu uwzględniającego wycenę rynkową akcji Emitenta (minimalną cenę nabycia jednej akcji obniżono do 3,00 zł), upoważnienia Zarządu do nabywania akcji także w ramach tzw. „zaproszenia do składania ofert sprzedaży", jakie Emitent może skierować publicznie, transparentnie i na zasadzie równego traktowania do wszystkich akcjonariuszy.

4.2.3 Skup akcji własnych

W ramach obowiązującego Programu z dnia 8 lipca 2019 roku Emitent nabył dotychczas 53.172 akcje własne (w przeliczeniu na akcje scalone, o nominale 5 zł każda). Akcje te stanowią 0,52% kapitału zakładowego i uprawniają do 53.172 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie jest uprawniony do wykonywania praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Całość wykazanych powyżej akcji została nabyta przed 1 stycznia 2020 r.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

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

a) doprowadzenie do końca procesu sprzedaży, rozliczenia i pozyskania środków finansowych z projektów, w których zakończono realizację fazy deweloperskiej, przede wszystkim z projektu Centrum Praskie Koneser, a także Złota 44 – w odniesieniu do ostatnich apartamentów);
b) pozyskania inwestora zewnętrznego dla projektu „Roma Tower" i znaczące dofinansowanie tego projektu, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowego upłynnienia udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta;
c) pozyskanie nieruchomości i uruchomienie realizacji projektu Pasaż Simonsa, opartego na formule zamiany nieruchomości z Miastem St. Warszawa
d) 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;
e) 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 (pożyczki, 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 Emitenta i Grupy Kapitałowej, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

Obok zdarzeń wskazanych w punkcie 4.1. powyżej na osiągnięty w omawianym roku obrotowym skonsolidowany wynik finansowy Grupy największy wpływ miały:

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

b) Udział w zmianie aktywów netto jednostek współkontrolowanych – w tym w szczególności spółce CPK sp. z o.o. sp.k., realizującej część komercyjną projektu Centrum Praskie Koneser w Warszawie;

c) 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 Emitenta z projektu Złota 44;

d) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych;

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

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

Obok zdarzeń wskazanych w punkcie 4.2. powyżej na osiągnięty w omawianym roku obrotowym wynik finansowy Emitenta największy wpływ miały:

a) udział w wyniku finansowym jednostek zależnych, a w szczególności udział Emitenta w zysku spółki Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. za rok 2020, będący wynikiem sprzedaży przez tę jednostkę, w roku 2020, projektu „Centrum Marszałkowska", który to zysk przypadł Emitentowi

b) przychody z tytułu usług zarządzania oraz usług sprzedaży, świadczonych na rzecz innych podmiotów, w szczególności na rzecz spółki Złota 44 sp. z o.o.

c) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych;

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

Poza opisanymi w sprawozdaniu finansowym oraz niniejszym dokumencie, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik Emitenta z działalności za rok obrotowy 2020.

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 Roma Tower, pozostającego w fazie realizacji, pozyskiwaniu nowych projektów oraz konsekwentnym rozszerzaniu zakresu działalności o usługi zewnętrzne. W szczególności obszarem szczególnej koncentracji będzie:

a) pozyskanie zewnętrznego inwestora dla projektu „Roma Tower" i znaczące dofinansowanie tego projektu, przy jednoczesnym uruchomieniu prac realizacyjnych i częściowego upłynnienia udziałów Grupy Emitenta w tym projekcie, co pozwoli na zwiększenie płynności Grupy Emitenta,

b) przygotowanie do sprzedaży i w dalszym etapie, pozyskanie środków finansowych z części handlowo-biurowej projektu Centrum Praskie Koneser – stabilizacja i optymalizacja przychodów projektu, szczególnie mając na względzie ewentualny rozwoj sytuacji epidemicznej i związanych z nią obostrzeń oraz zakazów (w tym zamknięcia galerii handlowych, hoteli i ograniczeń w pracy biurowej),
c) pozyskanie nieruchomości do realizacji projektu Pasaż Simonsa w modelu wymiany nieruchomości Kina Wars z M.St. Warszawą i uruchomienie fazy realizacyjnej wspomnianego projektu deweloperskiego,
d) uzyskiwanie przychodów z kontraktów usługowych w zakresie prac projektowych i zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi, realizowane przez Grupę,
e) 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 wykorzystywał posiadane zasoby finansowe przede wszystkim w obszarach :

a) dalszej redukcji zadłużenia Emitenta z tytułu obligacji oraz z innych tytułów oraz kontynuacji programu skupu akcji własnych;
b) projektu „Roma Tower", w zakresie finansowania prac projektowo - architektonicznych i innych usług, wnoszonych do jako wkład do przedsięwzięcia;
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. Oczywiście nowym ryzykiem powszechnym, właściwym także działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pozostaje aktualna sytuacja epidemiczna związana z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

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 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.

p) Ryzyko dalszego rozwoju lub utrzymania stanu pandemii COVID-19 - W przypadku Emitenta i jego Grupy Kapitałowej pandemia COVID-19 nie miała istotnego negatywnego wpływu na sytuację finansową Grupy w roku 2019 (ani też na początku 2020 r.), w tym na osiągnięte wyniki finansowe w tych okresach. Emitent nie stwierdził w tym okresie obniżenia przychodów z działalności operacyjnej, czy też poziomu zainteresowania ofertą Emitenta, które można przypisać rozwojowi sytuacji epidemicznej. Dopiero wprowadzone ograniczenia prawne wprowadzone w marcu 2020 roku i związane z przeciwdziałaniem rozprzestrzenianiu się koronawirusa skutkowały pewnymi zmianami w działalności Emitenta.

W związku z trwającym stanem pandemii Emitent rozpoznał ryzyko operacyjne, które może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta, które jest związane ze spadkiem lub opóźnieniem przychodów uzyskiwanych przez spółkę współkontrolowaną Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp. k. („**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. Z uwagi na fakt, iż Centrum Praskie Koneser obejmuje poza powierzchniami czysto handlowymi, gastronomicznymi, hotelowymi i konferencyjnymi 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. Co więcej, mając na uwadze spadające współczynniki zakażeń wirusem, jak również postępujący program masowych szczepień Emitent ocenia, że ryzyko to będzie powoli, ale systematycznie traciło na swoim znaczeniu. Szczegółowy opis wpływu pandemii SARS-CoV-2 na aktualną sytuację Emitenta i jego Grupy został zamieszczony w punkcie 30.3. niniejszego sprawozdania Zarządu.

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.

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.

Od roku 2013 w spółce obowiązują *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 2020 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 2020 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 2020 Emitent oprócz pożyczek zaciąganych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta, zaciągnął pożyczkę na 2 mln Euro od jednostki niepowiązanej: K-Invest Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące zaciągniętych przez Emitenta pożyczek są przedstwione w nocie nr 28 Sprawozdania Finansowego Emitetna

W roku obrotowym 2020 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie zaciągały nowych zobowiązań z tytułu kredytów.

W roku obrotowym 2020 spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zaciągały pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta, a nadto w roku 2020 nastąpiło zaciągnięcie przez Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developrski 6 SpK pożyczki od SPOŁEM Warszawskiej Spółdzielni Spożywców „Śródmieście" w kwocie 1 mln zł. Dodatkowo, w roku 2020 nastąpiło ciągnienie pożyczki przez spółkę celową realizującą projekt „Roma Tower", co opisano w punkcie 4.1. niniejszego sprawozdania Zarządu.

W roku obrotowym 2020 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy kredytowej zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W roku obrotowym 2020 roku nie miało miejsca wypowiedzenie żadnej umowy pożyczki zawartej przez jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

14 Udzielone pożyczki.

W roku obrotowym 2020 Emitent oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej udzielały spółką wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej pożyczek. Poza pożyczkami udzielanymi w ramach Grupy Kapitałowej Emitent udzielił także pożyczek spółce Serenus sp. z o.o. Jednostki zależne Emitenta nie udzielały pożyczek innym jednostkom spoza Grupy Kapitałowej.

15 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje.

W trakcie roku obrotowego 2020 Emitent ani spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie udzielały poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

W trakcie roku obrotowego 2020 Emitent nie otrzymał poręczeń ani innych gwarancji.

W roku obrotowym 2020 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 lub wykonawców robót budowlanych.

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 2020 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 50 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

17 Struktura Grupy, opis powiązań kapitałowych i organizacyjnych. Omówienie zmian, jakie wystąpiły w roku obrotowym 2020.

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 2020 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %

	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k.	POLSKA	100 %
	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.	POLSKA	100 %
	Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp.k.	POLSKA	100 %
	Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
	Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	POLSKA	100 %
	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	POLSKA	100 %
	Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
	Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. [2]	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. [2 3]	POLSKA	50%
	Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	49%
	Projekt Rybaki-Łańsk sp. z o.o. sp.k. [3]	POLSKA	99,88%

[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.

Zmianą o znaczeniu dla struktury Grupy Kapitałowej Emitenta było rozwiązanie spółki Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 1 sp.k. w grudniu 2020 roku i przejęcie przysługujących tej spółce praw i obowiązków przez Emitenta, w związku z ukończeniem projektu „Centrum Marszałkowska".

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 2020 żadnych znaczących długoterminowych lokat kapitałowych.

Inwestycje kapitałowe Emitenta oraz Grupy polegały w 2020 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 45 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy oraz w nocie nr 43 stanowiącej integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2020.

20 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.

W roku obrotowym 2020 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na częściowy wykup zapadających w lutym 2020 r. obligacji serii BBI0220 o początkowej łącznej wartości nominalnej 53.000.000,00 PLN

W roku obrotowym 2020 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 2020 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. W roku 2020 działalność Emitenta skupiała się 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 2020 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

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 46 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2020 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 2020 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	410.325	2.051.625
Piotr Litwiński*	115.500	577.500
Rafał Szczepański	428.740	2.143.700
Krzysztof Tyszkiewicz	429.740	2.148.700
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	31.307	156.535
Artur Lebiedziński	0	-
Maciej Radziwiłł	657.149	3.285.745
Maciej Matusiak	0	-
Wojciech Napiórkowski	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*

W dniu 3 marca 2020 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej), o dokonanej przez niego transakcji zbycia 55.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 26 sierpnia 2020 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Piotra Litwińskiego (Członka Zarządu), o dokonanej przez niego transakcji nabycia 16.000 sztuk akcji Spółki.

W dniu 15 lutego 2021 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał Zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od p. Pawła Turno (Członka Rady Nadzorczej), o dokonanej przez niego transakcji zbycia 32.000 sztuk akcji Spółki.

27 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez 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 2019 i rok obrotowy 2020.

Łączna kwota wynagrodzenia dla Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2019 i 2020) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2019 i 2020 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 2020 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 22 lutego 2021 roku Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji oraz przydziału 14.330 nowych, dwuletnich obligacji oznaczonych serią BBI0223 o łącznej wartości nominalnej 14.330.000 PLN. Wielkość emisji: 14.330 sztuk obligacji na okaziciela serii BBI0223. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Termin wykupu obligacji przypada na 22 lutego 2023 roku. Środki z emisji obligacji posłużyły do częściowej spłaty dotychczasowego zadłużenia wynikającego z zapadających obligacji serii BI0221/2.

W dniu 22 lutego 2021 r. Emitent dokonał wykupu 40.300 sztuk (czterdziestu tysięcy trzystu sztuk) trzyletnich obligacji oznaczonych jako seria BBI0221/2. Łączna wartość świadczenia z tytułu spłaty nominału wykupionych w dniu 22 lutego 2021 r. obligacji wyniosła 40.300.000 PLN.

Ponadto w dniu 22 lutego 2021 r. Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2021 roku.

W wyniku dokonanego wykupu ww. obligacji jak również emisji nowych obligacji, łączne zadłużenie Emitenta z tytułu wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji (trzech serii) wynosi obecnie 41.330.000,00 PLN.

30.2 Zdarzenia dotyczące spółek celowych Emitenta

Projekt „Roma Tower"

W dniu 26 lutego 2021 roku Zarząd spółki współkontrolowanej PW Sp z o.o. (udział Grupy Kapitałowej Emitenta: 45%), zarządzający projektem „Roma Tower" podjął uchwałę o zakończeniu przeglądu opcji strategicznych dla tego projektu oraz o wyborze opcji polegającej na pozyskaniu dla projektu zewnętrznego inwestora.

Zarząd spółki celowej zdecydował, że będzie podejmował działania, w celu pozyskania dla projektu nowego, zewnętrznego inwestora i wniesienia przez niego istotnego wkładu własnego do projektu, przy odpowiednim zmniejszeniu udziału w projekcie obecnych jego wspólników.

W następstwie podjętej wówczas decyzji, w dniu 1 kwietnia 2021 roku, spółka PW sp.k. współkontrolowana przez Emitenta (PW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - dalej: „PW", z 45% udziałem Grupy Emitenta i 55% udziałem Strony Kościelnej), powołana dla realizacji projektu zawarła z inwestorem branżowym (spółką zależną zagranicznej grupy deweloperskiej – dalej: „Inwestor") list intencyjny (dalej: „List") wyrażający wolę obu stron (PW oraz Inwestora) do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zawarcia przyszłej umowy inwestycyjnej (dalej: „Umowa Inwestycyjna"), której przedmiotem będą warunki wspólnej, dalszej realizacji projektu. Strony Listu postanowiły prowadzić w dobrej wierze negocjacje w celu uzgodnienia postanowień ewentualnej, przyszłej Umowy Inwestycyjnej.

Najistotniejszymi, wstępnymi założeniami dla dalszych negocjacji, wskazanymi w Liście są m.in.: a) przeprowadzenie przez Inwestora procesu całościowego badania stanu projektu (warunkującego zaangażowanie w projekt Inwestora – tzw. „badanie due diligence"); b) zawiązanie nowej, wspólnej spółki celowej (dalej: „Newco"), do której przystąpią PW oraz docelowo Inwestor; c) wniesienie przez PW do Newco dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej projektu (według obecnej wartości rynkowej); d) dofinansowanie kapitałowe Newco przez Inwestora (które będzie następować etapami); e) częściowe wycofanie środków na rzecz obecnych wspólników; f) docelowy udział każdej ze stron w majątku i w zysku Newco - w założeniu - proporcjonalny do wielkości wniesionych przez strony wkładów; g) pozyskanie finansowania kredytowego dla projektu.

Zawarty List nie stanowi wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy Inwestycyjnej, ale wyraża wolę obu Stron przeprowadzenia badania due diligence i rozpoczęcia negocjacji, określając ich ramy. W Liście zastrzeżono, że uzgodnienie warunków przyszłej, wspólnej realizacji Projektu uzależnione będzie od wyników badania due diligence, jak również od uzyskania przez strony stosownych zgód korporacyjnych. PW zastrzegła na rzecz Inwestora wyłączność w zakresie przedmiotu negocjacji, która obowiązuje od chwili podpisania Listu do czasu jego wygaśnięcia lub odmiennego uzgodnienia Stron. Strony określiły, iż ich dążeniem jest zawarcie Umowy Inwestycyjnej najpóźniej do 1 lipca 2021 r. W razie niezawarcia Umowy Inwestycyjnej w tym terminie, każda ze stron będzie uprawniona do natychmiastowego wypowiedzenia Listu. Wygaśnięcie Listu może także nastąpić wcześniej, w szczególności w przypadku niesatysfakcjonującego Inwestora wyniku badania due diligence.

Projekt „Centrum Praskie Koneser"

W dniu 28 stycznia 2021 roku zawarta została przez CPK (spółkę współkontrolowaną przez Emitenta wraz z podmiotami grupy Liebrecht&WooD) z polskim, profesjonalnym podmiotem branży hotelarskiej (dalej: „Dzierżawca") umowy dzierżawy, na podstawie której CPK oddała Dzierżawcy w dzierżawę ukończony kompleks hotelu pod marką MOXY, zlokalizowany i

funkcjonujący w historycznym budynku B, na terenie Centrum Praskiego KONESER, przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest hotel prowadzony przez CPK pod marką MOXY (wraz z jego wyposażeniem) na terenie Centrum Praskiego KONESER, o łącznej powierzchni użytkowej ponad 5.462 m2, oferujący 141 pokoi gościnnych, w standardzie hotelowym trzech gwiazdek, wraz z 15 dedykowanymi i 35 zmiennymi miejscami parkingowymi w garażu podziemnym kompleksu Centrum Praskie KONESER. Przedmiotowy hotel był dotychczas prowadzony bezpośrednio przez CPK pod marką MOXY, stosownie do umowy franczyzy. Obecnie, na podstawie Umowy, CPK oddaje hotel w dzierżawę Dzierżawcy, który będzie płacił na rzecz CPK stosowny czynsz dzierżawny, na własną odpowiedzialność realizując postanowienia nowej umowy franczyzy, jaka ma zostać zawarta bezpośrednio przez Dzierżawcę z franczyzodawcą marki „Moxy by Marriott".

Umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od daty otwarcia hotelu przez Dzierżawcę dla gości. Wspólną intencją Stron jest, aby otwarcie hotelu dla gości nastąpiło w marcu 2021 roku (w zależności od ograniczeń działalności hoteli, związanych z pandemią).

Czynsz należny CPK z tytułu Umowy składać się będzie z czynszu stałego, płatnego miesięcznie oraz z płatnego rocznie czynszu zmiennego (dodatkowego) obliczanego w oparciu o przychody netto Dzierżawcy z tytułu prowadzenia działalności w hotelu. Oba rodzaje czynszu dzierżawnego ustalone zostały przez strony na poziomie rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów hotelowych o standardzie i lokalizacji zbliżonych do hotelu MOXY.

Umowa przewiduje możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Dzierżawcę (przed upływem okresu, na jaki została zawarta) w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, takich jak: niewydanie hotelu Dzierżawcy w terminie, niedokonywanie koniecznych napraw i remontów hotelu (prowadzonych przez CPK) oraz uniemożliwienie lub istotne utrudnienie korzystania Dzierżawcy z hotelu. Za niewykonanie najistotniejszych zobowiązań przez Strony Umowa przewiduje naliczenie kar umownych w wysokościach i na zasadach nieodbiegających od standardów rynkowych.

W ślad za zawartą umową dzierżawy, w dniu 1 marca 2021 roku zawarta została pomiędzy spółką z grupy Marriott (jako franczyzodawcą marki „Moxy by Marriott") a nowym dzierżawcą hotelu Moxy Warsaw Praga nowa umowa franczyzy wraz z innymi, powiązanymi z nią umowami, w tym także umowa trójstronna ze spółką współkontrolowaną przez Emitenta („CPK"), która określiła uprawnienia CPK, jako właściciela hotelu, wobec stron stosunku franczyzy (franczyzodawcy oraz nowego dzierżawcy hotelu).

31 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 2020 (ani też do kwietnia 2021 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 wirusa SARS-CoV-2 skutkowały pewnymi zmianami w działalności Emitenta.

W ocenie Emitenta obecna sytuacja pandemiczna może mieć pewien negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową jedynie w odniesieniu do jednego z projektów Emitenta – mianowicie na Centrum Praskie Koneser. Od II kwartału 2020 roku występuje bowiem stan obniżonych przychodów uzyskiwanych przez spółkę celową realizującą ten projekt. Wynika to z obniżenia poziomu czynszów najmu powierzchni handlowych, hotelowych, gastronomicznych i usługowych na terenie Centrum Praskiego Koneser. Obniżenie przychodów wynika z faktu, że zlokalizowanych w część działalności CPK polega na wynajmowaniu powierzchni komercyjnej pod działalność gastronomiczną, hotelową, konferencyjno-wystawienniczą oraz handlową, która z uwagi na obecne regulacje w zakresie przeciwdziałania rozprzestrzenia się wirusa SARS-CoV-2 i

wprowadzony stan epidemii została poważnie ograniczona. Emitent ocenia jednak, że z uwagi na poprawiające się wskaźniki dotyczące zakażeń i szybko postępujący program masowych szczepień, poziom osiąganych czynszów z wynajmu wspomianych powierzchni powinien powoli, ale systematycznie rosnąć, w miarę jak znoszone będą kolejne obostrzenia dotyczące funkcjonowania centrów handlowych, obiektów gastronomicznych oraz niektórych punktów usługowych.

32 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.

32.1 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 2020 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego po 1 stycznia 2016 roku.

32.2 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 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 zasad:

1) **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.

2) **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

3) **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).

4) **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.

5) **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.

6) **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 ze względów formalnych, z uwagi na brak odpowiednich postanowień w regulaminie Zarządu Spółki.

7) **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 zamieszczała dotychczas i nie będzie zamieszczała informacji dotyczących polityki wynagrodzeń w sprawozdaniu z działalności sporządzanym przez Zarząd. Rada Nadzorcza Spółki, stosownie do przyjętej w czerwcu 2020 roku „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w BBI Development S.A.", będzie corocznie sporządzała sprawozdanie o wynagrodzeniach członków organów, które podlegać będzie opublikowaniu na stronie internetowej Spółki oraz przedłożeniu walnemu zgromadzeniu Spółki do zaopiniowania – zgodnie z art. 90g Ustawy o Ofercie Publicznej. Tym samym wszelkie informacje dotyczące polityki wynagrodzeń członków organów Spółki, ale także jej wykonywania będą zawarte w sprawozdaniu Rady Nadzorczej, tak jak to przewidział obecnie ustawodawca. Nie byłoby postępowaniem konsekwentnym i zgodnym z zamierzeniami ustawodawcy, aby raport ten sporządzał Zarząd Spółki, skoro w/w ustawa wprost stanowi, iż sprawozdanie takie sporządza Rada Nadzorcza, której członkowie odpowiedzialni są za jego sporządzenie i treść. Prowadziłoby to do zbędnego i mogącego wprowadzić w błąd powielania kompetencji organów Spółki i tworzenia dwóch różnych, a zakresowo tożsamych sprawozdań/raportów.

32.3 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. Rada Nadzorcza Emitentanie 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. Stosownie do stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego powyższy wymóg dotyczy jedynie tych zgromadzeń, co do których dana spółka umożliwiła udział przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

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.

32.4 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. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala dzień dywidendy na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale walnego zgromadzenia, a jeżeli uchwała walnego zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez radę nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli walne zgromadzenie ani rada nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy. Postanowienia ustawy zostały zasadniczo 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.

Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe oraz gdy w rejestrze akcjonariuszy lub na rachunku papierów wartościowych, dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i upoważnieniu do wykonywania prawa głosu.

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 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).**

v) **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.**

32.5 Zarząd Emitenta

32.5.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2020 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.

Zarząd BBI Development S.A. jest zarządem XII kadencji, która rozpoczęła się z dniem 25 czerwca 2019 roku.

32.5.2 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.

32.5.3 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.

32.5.4 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 2020 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in. uchwały dotyczące przydziału i emisji obligacji.

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.

32.6 Rada Nadzorcza Emitenta

32.6.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2020 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.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza IX kadencji, która rozpoczęła się z dniem 25 czerwca 2019 roku.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

32.6.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2020 Rada Nadzorcza odbyła cztery posiedzenia. Do najważniejszych decyzji Rady w 2020 roku należały:

a) podjęcie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu i badania śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za lata 2020 oraz 2021.
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2019 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2019,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) opiniowanie porządku obrad walnego zgromadzenia Spółki,
g) przyjęcie tekstu jednolitego Statutu Spółki.
h) Przyjęcie procedury okresowej oceny transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności BBI Development S.A. (art. 90h i nast. Ustawy o ofercie publicznej)
i) Dokonanie oceny w zakresie transakcji zawieranych z podmiotami powiązanym za okres od 30 listopada 2019 r. do 30 czerwca 2020 r.

Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniu 27 maja 2020 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2019.

32.6.3 Komitety Rady Nadzorczej

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

Komitet Wynagrodzeń
W skład Komitetu Wynagrodzeń od 11 września 2019 r. oraz do dnia publikacji niniejszego dokumentu wchodzą: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Maciej Radziwiłł oraz Pan Wojciech Napiórkowski. W roku 2020 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.

Komitet Audytu
W skład Komitetu Audytu w 2020 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 2020, Komitet Audytu Rady Nadzorczej BBI Development spotkał się sześciokrotnie. W dniu 06.04.2020 Komitet Audytu spotkał się z Biegłym Rewidentem, w temacie przygotowania do badania sprawozdań finansowych. W dniu 14.04.2020 Komitet Audytu przyjął sprawozdania ze swojej działalności w roku 2019. W dniu 27.04.2020 Komitet Audytu spotkał się na posiedzeniu z Biegłym Rewidentem, po badaniu sprawozdań finansowych za rok 2019. W dniu 24.08.2020 oraz w dniu 25.09.2020r. Komitet Audytu spotkał się na posiedzeniu z Biegłym Rewidentem w temacie przeglądu sprawozdań półrocznych Spółki i Grupy. W dniu 14.12.2020 roku, Komitet Audytu na posiedzeniu dokonał wstępnej oceny transakcji zawieranych w okresie od 30.11.2019 do 30.06.2020, pod kątem spełnienia przez te transakcje warunków określonych w art. 90j ust. pkt. 1. Ustawy o ofercie, zgodnie z przyjętą w tym zakresie w Spółce procedurą oraz zapoznał się z przygotowaniami Spółki do raportowania sprawozdań finansowych wg schematu ESEF.

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

32.7 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

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[2]	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 23 czerwca 2020 roku;*
[2] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2020 roku;*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania (tj. 30 kwietnia 2021 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.	994.119	9,76	9,76
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1.000.000	9,81	9,81
Maciej Radziwiłł	657.149	6,45	6,45

W dniu 9 lutego 2021 roku Emitent otrzymał od Quercus TFI S.A. zawiadomienie o spadku łącznego zaangażowania funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Quercus w całkowitej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. Przed zmianą udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Quercus TFI SA posiadały 1.022.001 akcji Emitenta, stanowiących 10,03%. Po zmianie udziału Quercus TFI SA posiadają 994.119 akcji Spółki, co stanowi 9,76% w ogólnej liczbie głosów.

32.8 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

32.9 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.

32.10 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.

32.11 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.

32.12 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 30 kwietnia 2021 roku

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Maksymilian Skotnicki
Data: 2021.04.30 18:57:00 CEST

.....

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.04.30 18:27:17 CEST

.....

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.04.30 18:41:48 CEST

.....

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.04.30 18:30:15 CEST

.....

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 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 2020 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: 2021.04.30 15:31:30 CEST

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.04.30 15:51:28 CEST

Rafał Szczepański

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.04.30 15:39:12 CEST

Piotr Litwiński

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.04.30 15:54:17 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 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: 2021.04.30 15:30:27 CEST

Michał Skotnicki

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rafał Piotr Szczepański
Data: 2021.04.30 15:51:05 CEST

Rafał Szczepański

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Piotr Litwiński
Data: 2021.04.30 15:18:53 CEST

Piotr Litwiński

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Krzysztof Jan Tyszkiewicz
Data: 2021.04.30 15:33:58 CEST

Krzysztof Tyszkiewicz

Członek Zarządu

Warszawa, 30 kwietnia 2021 r.

Ocena dokonana przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem dotyczącą

sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego

za 2020 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 2020 roku,

2. Rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 roku,

3. Sprawozdania Zarządu BBI Development S.A. z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 30 kwietnia 2021 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