



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A.**  
**ZA ROK 2020**

## **INFORMACJE OGÓLNE**

### **I. Dane jednostki dominującej:**

Nazwa:	<b>BBI Development S.A. (dalej: Spółka)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li></ul>
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 Lebedziński	- 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.****(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****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. wchodzi 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 współnika spółki komandytowej)

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## 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.ccgroupp.com.pl](http://WWW.ccgroupp.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 majątkową i finansową 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 Nadzorczą 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 S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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
<b>Przychody operacyjne</b>	1,2	84 501	20 770
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	2,3	-68 706	-16 637
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>		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
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>		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
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		3 951	-56 313
Podatek dochodowy	6	-272	-1 697
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		3 679	-58 010
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		3 679	-58 010
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>		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
<b>Zysk (strata) na jedną akcję</b>	<b>8</b>	<b>0,36</b>	<b>-5,71</b>
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
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję</b>	<b>8</b>	<b>0,36</b>	<b>-5,71</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>nota</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Aktywa trwale</b>		<b>189 401</b>	<b>186 733</b>
Rzeczowe aktywa trwale	12	3 844	1 594
Wartości 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
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>44 595</b>	<b>123 980</b>
<b>Aktywa obrotowe inne niż zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>44 595</b>	<b>123 980</b>
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
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>233 996</b>	<b>310 713</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

<b>PASYWA</b>	<b>nota</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Kapitały własne</b>		<b>132 110</b>	<b>128 431</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jedn. dominującej</b>		<b>132 109</b>	<b>128 430</b>
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
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	29	1	1
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>32 776</b>	<b>58 024</b>
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>62 430</b>	<b>108 281</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>62 430</b>	<b>108 281</b>
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
<b>Suma rezerw</b>	-	<b>6 680</b>	<b>15 977</b>
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	39	503	147
Pozostałe rezerwy	40	6 177	15 830
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>101 886</b>	<b>182 282</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>233 996</b>	<b>310 713</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2020 r.</b>	50 946	49 578	27 906	128 430	1	<b>128 431</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>50 946</b>	<b>49 578</b>	<b>27 906</b>	<b>128 430</b>	<b>1</b>	<b>128 431</b>
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
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>-49 578</b>	<b>53 257</b>	<b>3 679</b>		<b>3 679</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2020 r.</b>	<b>50 946</b>	<b>0</b>	<b>81 163</b>	<b>132 109</b>	<b>1</b>	<b>132 110</b>

<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 r.</b>	52 308	67 366	57 095	176 769	10 296	<b>187 065</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>67 366</b>	<b>57 095</b>	<b>176 769</b>	<b>10 296</b>	<b>187 065</b>
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
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-1 362</b>	<b>-17 788</b>	<b>-29 189</b>	<b>-48 339</b>	<b>-10 295</b>	<b>-58 634</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>50 946</b>	<b>49 578</b>	<b>27 906</b>	<b>128 430</b>	<b>1</b>	<b>128 431</b>



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia**

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
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
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>24 735</b>	<b>-67 598</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-703	-879
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>24 032</b>	<b>-68 477</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
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>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 028</b>	<b>93 408</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Kredyty i pożyczki	9 978	20 614
Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 000	15 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	-616
Spląty 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
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-22 250</b>	<b>-17 799</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursów wymiany</b>	<b>4 810</b>	<b>7 132</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-106	-1 686
<b>E. Przepływy pieniężne netto</b>	<b>4 704</b>	<b>5 446</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>13 819</b>	<b>8 373</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>18 523</b>	<b>13 819</b>

## **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 brakującego 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 Założeń koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbliżone 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

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 w notcie 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 rozprzestrzenienia 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 należy 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

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

**(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 ujednoczenie 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 ujmują 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 odroczone 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 zabezpieczone.

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.



## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrządzonego 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 deweloperskim 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)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

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 odroczonego 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.

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

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 jakiegokolwiek 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 osiągnięcia 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



## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

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 leasingu 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 uwzględni 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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

- 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 ujmują 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 utrzymywanie 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.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES  
01.01.2020– 31.12.2020 R.  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

---

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

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

### **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 wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie 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



## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

---

### **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 informacje 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:

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

Podział przychodów ze świadczenia usług na kategorie:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
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 (prowinizje, najem)	2 146	5 108
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>84 501</b>	<b>20 770</b>

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 (część umów na usługi deweloperskie) z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyręzonego 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 przyręzonego aktywa (sprzedaż mieszkań, sprzedaż gruntów). Grupa otrzymuje część należnego jej wynagrodzenia przed momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W takiej sytuacji Grupa rozpoznaje zobowiązanie do przekazania przyręzonego dobra/zwrotu otrzymanego wynagrodzenia, które jest prezentowane w pozycji przychody przyszłych okresów w notcie nr 40. Przychody ze sprzedaży przyręzonego 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

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

---

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 przyjmuje pierwotną wartość parametrów i wyliczenia zmianę w terminach wynikających z umowy. Cena transakcyjna zawiera jednocześnie wartość oczekiwaną kar za opóźnienie, 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.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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					Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Koneser (*)	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe			
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
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>807</b>	<b>6 859</b>	<b>924</b>	<b>37 895</b>	<b>-11 375</b>	<b>-31 431</b>	<b>3 679</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>7 361</b>	<b>12 344</b>	<b>6 282</b>	<b>207 061</b>	<b>29 605</b>	<b>-28 657</b>	<b>233 996</b>
Aktywa segmentu		7 361	12 344	6 282	207 061	29 605	-28 657	233 996
Aktywa nieprzypisane								0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>5 907</b>	<b>8 047</b>	<b>1 963</b>	<b>86 506</b>	<b>71 292</b>	<b>-71 829</b>	<b>101 886</b>
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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Informacje o poszczególnych segmentach operacyjnych występujących w okresie 01.01.2019- 31.12. 2019 r.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 31.12.2019									Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Plac Unii	Centrum Marszałkowska	Koneser (*)	Szczecin Małe Błonia	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży w yrobów 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 w spółkontrolowanych		-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
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>		<b>n/d</b>	<b>5 211</b>	<b>708</b>	<b>-68 389</b>	<b>746</b>	<b>-65 729</b>	<b>-1 473</b>	<b>70 916</b>	<b>-58 010</b>
<b>Aktywa ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>101 580</b>	<b>82 218</b>	<b>17 736</b>	<b>5 765</b>	<b>237 862</b>	<b>33 372</b>	<b>-167 820</b>	<b>310 713</b>
Aktywa segmentu			101 580	82 218	17 736	5 765	237 862	33 372	-167 820	310 713
Aktywa nieprzypisane										0
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>n/d</b>	<b>61 495</b>	<b>64 780</b>	<b>81 460</b>	<b>2 370</b>	<b>155 202</b>	<b>961</b>	<b>-183 986</b>	<b>182 282</b>
Zobowiązania segmentu			61 495	64 780	81 460	2 370	155 202	961	-183 986	182 282
Zobowiązania nieprzypisane										0

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***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
<b>Razem koszty w układzie rodzajowym</b>	<b>19 306</b>	<b>23 614</b>

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 księgowo 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	1 291	1 480
<b>Razem usługi obce</b>	<b>11 137</b>	<b>15 616</b>

(\*) 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
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:</b>	<b>5 300</b>	<b>5 274</b>
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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

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

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

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

**Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

<b>Przychody finansowe</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
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
<b>Razem</b>	<b>8 286</b>	<b>12 421</b>

<b>Koszty finansowe</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
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 w wartości inwestycji w akcje i udziały	4	42
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	26	500
Aktualizacja w wartości pozostałych aktywów finansowych	0	944
Pozostałe	34	285
<b>Razem</b>	<b>6 209</b>	<b>14 675</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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 zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	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	<b>-4 480</b>
Wycena do w wartości godziwej	0	0	818	0	0	0	<b>818</b>
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-26	0	0	0	0	<b>-26</b>
<b>Razem zysk/strata</b>	<b>6</b>	<b>1 510</b>	<b>818</b>	<b>-920</b>	<b>-5 099</b>	<b>-3</b>	<b>-3 688</b>

**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 zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	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	<b>-4 077</b>
Wycena do w wartości godziwej			2016				<b>2 016</b>
Utworzenie odpisów aktualizujących	0	-1 444	0				<b>-1 444</b>
<b>Razem zysk/strata</b>	<b>24</b>	<b>5 041</b>	<b>2 016</b>	<b>-2 742</b>	<b>-7 838</b>	<b>-6</b>	<b>-3 505</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY**

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

<b>Podatek dochodowy wykazany w RZiS</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>-224</b>	<b>-1 386</b>
Dotyczący roku obrotow ego	-227	-1 386
Korekty dotyczące lat ubiegłych	3	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-48</b>	<b>-311</b>
Związany z pow staniem i odw róceniem się różnic przejściow ych	-48	-311
Związany z obniżeniem staw ek podatku dochodow ego	0	0
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidow anym rachunku zysków i strat</b>	<b>-272</b>	<b>-1 697</b>

<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 951</b>	<b>-56 313</b>
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstaw ę do opodatkow ania	0	1 535
Przychody w yłączone z opodatkow ania	818	4 609
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstaw ę opodatkow ania	2 680	5 440
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	1 545	22 633
<b>Dochód do opodatkow ania</b>	<b>1 998</b>	<b>-42 194</b>
Odliczenia od dochodu - darow izna, strata	425	0
Korekta o udział w w yniku spółek osobow ych	-395	49 487
<b>Podstawa opodatkow ania</b>	<b>1 178</b>	<b>7 293</b>
Podatek dochodow y przy zastosow aniu staw ki 19%	224	1 386
<b>Efektywna staw ka podatku (udział podatku dochodow ego w zysku przed opodatkow aniem)</b>	<b>6%</b>	<b>-2%</b>

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.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 w wartości zapasów	6 000	0	0	6 000
Ujemne różnice kursowe				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	0	0	0
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>10 394</b>	<b>6 828</b>	<b>-6 359</b>	<b>10 863</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 975</b>	<b>1 297</b>	<b>-1 208</b>	<b>2 064</b>

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
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>13 873</b>	<b>724</b>	<b>0</b>	<b>14 597</b>
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>2 636</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>2 773</b>

**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
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-709</b>	<b>-661</b>

**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).



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***Działalność kontynuowana i zaniechana**

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcję - 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		
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>3 679</b>	<b>-58 010</b>
Efekt rozwnodnienia:	0	0
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>3 679</b>	<b>-58 010</b>

**Liczba wyemitowanych akcji**

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

(\*) dla okresu od 01.01.2019 do 31.12.2019 podano ilości o nominale 5 zł – tj. po scaleniu. Uwzględniono też 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. UJAWNIECIE 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 umów y najmu, dzierżaw y lub innej umow y, w tym umow y leasingu	3 213	573
<b>Razem</b>	<b>3 844</b>	<b>1 594</b>

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

Nie występują.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>2 291</b>	<b>932</b>	<b>409</b>	<b>1 638</b>	<b>27</b>	<b>5 297</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>3 400</b>	<b>156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 556</b>
- 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
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>462</b>	<b>121</b>	<b>297</b>	<b>27</b>	<b>907</b>
- 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
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>5 691</b>	<b>626</b>	<b>288</b>	<b>1 341</b>	<b>0</b>	<b>7 946</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>867</b>	<b>884</b>	<b>357</b>	<b>1 595</b>	<b>0</b>	<b>3 703</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>1 079</b>	<b>47</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>1 198</b>
- amortyzacji	0	1 079	47	41	31	0	1 198
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>364</b>	<b>121</b>	<b>314</b>	<b>0</b>	<b>799</b>
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	364	121	314	0	799
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>1 946</b>	<b>567</b>	<b>277</b>	<b>1 312</b>	<b>0</b>	<b>4 102</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>3 745</b>	<b>59</b>	<b>11</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>3 844</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019</b>	0	428	920	423	1 722	27	3 520
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	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
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	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
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019</b>	0	2 291	932	409	1 638	27	5 297
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	0	225	875	296	1 594	0	2 990
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	642	9	69	75	0	795
- amortyzacji	0	642	9	69	75	0	795
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	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
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	0	867	884	357	1 595	0	3 703
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019</b>	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 wieczysto (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
<b>Razem</b>	<b>4 748</b>	<b>1 535</b>	<b>3 213</b>	<b>1 295</b>	<b>722</b>	<b>573</b>

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 są ujawnione w notcie 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2020-31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>1 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
- 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
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184</b>
- zbycia	0	0	0	0	0	0	0
- likwidacji	0	0	2	182	0	0	184
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>1 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 625</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>43</b>	<b>1 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 343</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170</b>
- amortyzacji	0	0	7	163	0	0	170
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167</b>
- likwidacji	0	0	0	167	0	0	167
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>50</b>	<b>1 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 346</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>279</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2019 - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych <sup>1</sup>	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>1 539</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 669</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>
- nabycia	0	0	0	163	0	0	163
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
- zbycia	0	13	0	0	0	0	13
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>1 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>1 122</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 182</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173</b>
- amortyzacji	0	0	10	163	0	0	173
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
- likwidacji	0	0	0	0	12	0	12
- sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>43</b>	<b>1 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 343</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>464</b>

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Struktura własności**

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Własne	279	299
Używane na podstawie umów y najmu, dzierżawy lub innej umów y, w tym umów y leasingu	0	165
<b>Razem</b>	<b>279</b>	<b>464</b>

**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
<b>Wartość firmy (netto)</b>	<b>23 975</b>	<b>23 975</b>

**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 deweloperskimi (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 wartości udziału w aktywach netto	818	4 064
- korekty konsolidacyjne	0	0
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	2 464	48 886
- zmiany w wartości 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
<b>Razem</b>	<b>94 340</b>	<b>0</b>	<b>-953</b>	<b>-693</b>	<b>92 694</b>

(\*) 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 architektonicznych – projektowych oraz prac związanych z kompleksowym zarządzaniem projektem deweloperskim („project management”).

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.****(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 kontynuowanych	-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**

<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
<b>Razem</b>	<b>66 363</b>	<b>64 203</b>

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

**Należności długoterminowe**

Nie występują



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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 w wartości	3 570	3 544
<b>Suma netto udzielonych pożyczek</b>	<b>62 444</b>	<b>60 179</b>
- 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		
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2020</b>		<b>62 444</b>				
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 Łąnsk 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
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2019</b>		<b>60 179</b>				
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 Łąnsk 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>13 501</b>	<b>57 935</b>	<b>1 100</b>	<b>17 004</b>	<b>117 525</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 016</b>	<b>6 204</b>	<b>0</b>	<b>3 695</b>	<b>22 406</b>
Zakup aktywów			0		
Udzielenie pożyczek		2 820			
Emisja obligacji					15 000
Odsetki naliczone w g efektywnej stopy procentowej		2 741		3 636	7 406
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	2 016			59	
Inne –przejęcia aktywów		643			
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>3 960</b>	<b>1 100</b>	<b>20 699</b>	<b>44 851</b>
Sprzedaż aktywów					
Splata pożyczek udzielonych		3 460		20 480	
Splata kredytów i pożyczek					
Odpisy z tytułu utraty w wartości		500			
Wykup obligacji i splata odsetek					44 851
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				219	
Inne –przekwalifikowania			1 100		
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>15 517</b>	<b>60 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 080</b>

**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
<b>Zapasy brutto</b>	<b>9 811</b>	<b>101 069</b>
Odpisy aktualizujące stan zapasów	47	15 471
<b>Zapasy netto</b>	<b>9 764</b>	<b>85 598</b>
- w wartość bilansową zapasów w wykazana w w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży	9 764	85 598
- w wartość bilansową zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	0	0

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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	<b>62 249</b>
Odpisy w wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	511	<b>511</b>
Odpisy w wartości zapasów odwrócone w okresie	0	0	0	0	<b>0</b>

**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	
<b>Stan na 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>15 214</b>	<b>15 471</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>511</b>	<b>511</b>
- utw orzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		0		511	511
- przemieszczenia					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>15 725</b>	<b>15 935</b>
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- w wykorzystanie odpisów			210	15 725	15 935
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>47</b>
<b>Stan na 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>15 168</b>	<b>294</b>	<b>0</b>	<b>15 462</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>16 319</b>	<b>0</b>	<b>19 081</b>	<b>35 400</b>
- utw orzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		16 319		19 081	35 400
- przemieszczenia					0
- inne					0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>31 487</b>	<b>37</b>	<b>3 867</b>	<b>35 391</b>
- w wykorzystanie odpisów		31 487	37	3 867	35 391
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>15 214</b>	<b>15 471</b>

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Nota 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
<b>Należności handlowe</b>	<b>2 654</b>	<b>4 045</b>
- od jednostek powiązanych	7	34
- od pozostałych jednostek	2 647	4 011
Odpisy aktualizujące	137	100
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>2 791</b>	<b>4 145</b>

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
<b>Jednostki powiązane</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu		
<b>Zwiększenia, w tym:</b>		
<b>Zmniejszenia w tym:</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu		
<b>Jednostki pozostałe</b>		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	100	184
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	37	0
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0</b>	<b>84</b>
- w 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
<b>Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Wiekowanie należności handlowych**

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>31.12.2020</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług	<b>2791</b>	2213	280	1	0	4	293
odpisy aktualizujące	<b>-137</b>	0	0	0	0	-4	-133
<b>31.12.2019</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług	<b>4145</b>	2328	1690	1	16	4	106
odpisy aktualizujące	<b>-100</b>	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
<b>Pozostałe należności, w tym:</b>	<b>3 430</b>	<b>7 499</b>
- 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
<b>Pozostałe należności brutto</b>	<b>3 771</b>	<b>7 840</b>

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

**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 rozliczenia przy sprzedaży lokali	0	159
Provizje 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
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>905</b>	<b>1 479</b>

**Nota 24. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
<b>Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>18 446</b>	<b>9 000</b>
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
<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>32</b>	<b>4 757</b>
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	0	4 727
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	30
<b>Inne aktywa pieniężne:</b>	<b>45</b>	<b>62</b>
Środki w funduszu rynku pieniężnego	45	62
Środki na rachunkach developerskich	0	0
<b>Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>18 523</b>	<b>13 819</b>

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
<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>30</b>

**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
<b>Razem</b>	<b>18 523</b>	<b>13 819</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***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
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>50 946</b>	<b>50 946</b>

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 Radziw ill	657	6,45%	657	6,45%
Pozostali	7 538	73,98%	7 538	73,98%
<b>Razem</b>	<b>10 189</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 189</b>	<b>100,00%</b>

**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
<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</b>	0	<b>49 578</b>
<b>Zyski zatrzymane, w tym:</b>	<b>81 163</b>	<b>27 906</b>
Kapitał 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
<b>RAZEM</b>	<b>81 163</b>	<b>77 484</b>



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zmiana stanu pozostałych kapitałów**

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

<b>2019-01-01</b>	<b>67 366</b>	<b>145 924</b>	<b>2 475</b>	<b>215 765</b>
<b>Zwiększenia w okresie</b>	<b>0</b>	<b>-2 610</b>	<b>3 356</b>	<b>746</b>
Nabycie akcji w własnych w celu umorzenia w ramach programu zakończony w czerwcu 2019	0	0	-326	-326
Rozliczenie i zamknięcie programu nabycia akcji w własnych - umorzenie akcji i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę koszty zakupu nad wartość nominalną		-489		-489
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną na zakup akcji w własnych w ramach zakończony programu		1 851		1 851
Utworzenie kapitału rezerwowego na kolejny program nabycia akcji w własnych w celu umorzenia		-3 972	3 972	0
Nabycie akcji w własnych w celu umorzenia w ramach programu rozpoczętego w lipcu 2019			-290	-290
<b>Zmniejszenia w okresie</b>	<b>17 788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 788</b>
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	17 788			17 788
<b>2019-12-31</b>	<b>49 578</b>	<b>143 314</b>	<b>5 831</b>	<b>198 723</b>

**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
<b>Na początek okresu</b>	<b>1</b>	<b>10 296</b>
Korekta błędów z lat ubiegłych	0	0
Wpłaty udziałów ców do spółek	0	1
Zmiany w strukturze udziałów ców w jednostkach zależnych	0	-10 296
Wypłata dywidendy/zysku w jednostkach zależnych	0	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Podział kapitału przypadającego na akcjonariuszy niekontrolujących:

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Projekt Rybaki-Łańsk Sp.z o.o. Sp.k.	1	1
<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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
<b>Suma kredytów i pożyczek, w tym</b>	<b>11 881</b>	<b>230</b>
- 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
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>11 881</b>	<b>230</b>

**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 Spółem	1 000	1 069	10,00%	2021-04-22	Weksel i egzekucja do kwoty 1.2 mln zł. Hipoteka na w skazanym 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	w eksel
<b>RAZEM</b>	<b>10 942</b>	<b>11 881</b>			

(\*) 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	w eksel
<b>RAZEM</b>	<b>224</b>	<b>230</b>			

**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
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>x</b>	<b>11 881</b>	<b>x</b>	<b>230</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>72 398</b>	<b>95 662</b>
- 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
<b>Zobowiązania leasingowe razem</b>	<b>3 556</b>	<b>582</b>

**Obligacje**

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

Typ transakcji	Emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
					nominalne	efektywne	
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2020</b>							<b>68 842</b>
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
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2019</b>							<b>95 080</b>
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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 spółkach kontrolowanych	0	0
Pozostałe	26	49
<b>Razem</b>	<b>26</b>	<b>49</b>

**Nota 33. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>925</b>	<b>2 331</b>
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
<b>2020-12-31</b>	<b>925</b>	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
<b>2019-12-31</b>	<b>2 331</b>	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	<b>1 798</b>	<b>1 675</b>
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
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>1 127</b>	<b>973</b>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	19	4
Inne zobowiązania, w tym kaucje	1 108	969
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1 143	197
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>4 068</b>	<b>2 845</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania**

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>2020-12-31</b>	<b>4 072</b>	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
<b>2019-12-31</b>	<b>2 841</b>	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	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty 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
Pow. yżej 5 lat	127	126	0	0
<b>Minimalne oplaty leasingowe ogółem</b>	<b>4 002</b>	<b>3 556</b>	<b>596</b>	<b>582</b>
Przyszły koszt odsetkowy	446	x	14	x
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>x</b>	<b>3 556</b>	<b>x</b>	<b>582</b>
krótkoterminowe	x	579	x	543
długoterminowe	x	2 977	x	39

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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.	umow y z 01.02.2020	1 561	363	Euro
Bletw ood Investment Sp. z o.o.	aneks do umow y 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
Bletw ood 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
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	
samochód osobowy			11	11
sprzęt IT		65		65
sprzęt IT		33		33
sprzęt IT		26		26
praw o użytkow ania pow ierzchi biurow ej	1 275			1 275
praw o użytkow ania pow ierzchi biurow ej	1 810			1 810
<b>Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu</b>	<b>3 085</b>	<b>124</b>	<b>11</b>	<b>3 220</b>

**Nota 38. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW**

Wyszczególnienie	2020-12-31	2019-12-31
Dotacje	0	0
Przychody przyszłych okresów	2 872	61 806
Dyskonto przyjętych w wierzytelności		
Zaliczki na poczet sprzedaży lokali - dotyczy umów z klientami	2 872	61 743
Przychody z usług reklamowych rozliczone w czasie		63
Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu	0	0
<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>2 872</b>	<b>61 806</b>
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	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
<b>Stan zobowiązań na początek okresu</b>	<b>61 743</b>	<b>58 609</b>
Zaliczki otrzymane w trakcie okresu	10 471	11 116
Zrealizowane przychody z umów z klientami	-68 709	-7 459
Zw rotę nadpłat, rozwiązanie umów bez realizacji	-633	-523
<b>Stan zobowiązań z tyt. umów z klientami na koniec okresu</b>	<b>2 872</b>	<b>61 743</b>

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 sprawozdawczego	6 509	8 428
w okresie między 13 a 24 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	4 160	5 744
w okresie między 25 a 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego	3 132	1 150
<b>Łącznie</b>	<b>13 801</b>	<b>15 322</b>

Wartość niespełnionych zobowiązań dotyczy wykonania świadczenia dotyczącego 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 świadczenia będzie w pełni zrealizowane przez Spółkę. 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
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	503	147
<b>Razem, w tym:</b>	<b>503</b>	<b>147</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	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.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zmiana stanu rezerw na świadczenie pracownicze

	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
<b>Stan na 01.01.2020</b>	<b>147</b>
Utworzenie rezerwy	356
Koszty w wypłaconych świadczeniach	0
Rozwiązanie rezerwy	0
<b>Stan na 31.12.2020, w tym:</b>	<b>503</b>
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	503
<b>Stan na 01.01.2019</b>	<b>341</b>
Utworzenie rezerwy	171
Koszty w wypłaconych świadczeniach	0
Rozwiązanie rezerwy	365
<b>Stan na 31.12.2019, w tym:</b>	<b>147</b>
- 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
<b>Razem, w tym:</b>	<b>6 177</b>	<b>15 830</b>
- 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
<b>Stan na 01.01.2020</b>	<b>1 275</b>	<b>523</b>	<b>125</b>	<b>13 907</b>	<b>15 830</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	1	0	0	1
Wykorzystane	587	2	125	8 940	9 654
Rozwiązane	0	0	0	0	0
<b>Stan na 31.12.2020, w tym:</b>	<b>688</b>	<b>522</b>	<b>0</b>	<b>4 967</b>	<b>6 177</b>
- długoterminowe	0	0	0	0	0
- krótkoterminowe	688	522	0	4 967	6 177
<b>Stan na 01.01.2019</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
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
<b>Stan na 31.12.2019, w tym:</b>	<b>1 275</b>	<b>523</b>	<b>125</b>	<b>13 907</b>	<b>15 830</b>
- 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.

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## 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 przeznaczonych 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				

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## 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 dekonunktury 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.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 też 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES  
01.01.2020– 31.12.2020 R.**

***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***

---

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.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**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
<b>2020-12-31</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług	<b>2791</b>	2213	280	1	0	4	293
odpisy aktualizujące	<b>-137</b>	0	0	0	0	-4	-133
Pozostałe należności	<b>3771</b>	3 771					
odpisy aktualizujące	<b>-341</b>	-341					
Udzielone pożyczki	<b>66014</b>	66 014					
odpisy aktualizujące	<b>-3570</b>	-3 570					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>18523</b>	18 523					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
<b>2019-12-31</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług	<b>4145</b>	2328	1690	1	16	4	106
odpisy aktualizujące	<b>-100</b>	0	0	0	0	0	-100
Pozostałe należności	<b>7840</b>	7 840					
odpisy aktualizujące	<b>-341</b>	-341					
Udzielone pożyczki	<b>63723</b>	63 723					
odpisy aktualizujące	<b>-3544</b>	-3 544					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>13819</b>	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
- przyspieszanie 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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
<b>2020-12-31</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	11 881	0
Wyemitowane obligacje	41 842	0	27 000
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	82	497	2 977
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 993	263	26
<b>Razem :</b>	<b>46 917</b>	<b>12 641</b>	<b>30 003</b>
<b>2019-12-31</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	230	0
Wyemitowane obligacje	39 780	0	55 300
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	157	386	39
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 176	746	49
<b>Razem :</b>	<b>45 113</b>	<b>1 362</b>	<b>55 388</b>

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
<b>2020-12-31</b>			
Należności handlowe 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
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	92 694
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	961	8 267	4 763
<b>Razem :</b>	<b>49 919</b>	<b>21 016</b>	<b>150 582</b>
<b>2019-12-31</b>			
Należności handlowe 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 działek w projekcie "Małe Błonia" - kwota netto	10 168	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	94 340
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	232	4 723	12 582
<b>Razem :</b>	<b>48 800</b>	<b>23 762</b>	<b>155 561</b>



**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	
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>	<b>66 363</b>	<b>64 203</b>	<b>66 363</b>	<b>64 203</b>	
- 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
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>	<b>9 319</b>	<b>11 540</b>	<b>9 319</b>	<b>11 540</b>	
- pożyczki udzielone	9 319	11 540	9 319	11 540	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>18 523</b>	<b>13 819</b>	<b>18 527</b>	<b>13 823</b>	
- 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
<b>Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>84 279</b>	<b>95 892</b>	<b>84 279</b>	<b>95 892</b>	
- długoterminowe oprocentowane w g zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane w g 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
- krótkoterminowa 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
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	26	49	26	49	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>4 993</b>	<b>5 176</b>	<b>4 993</b>	<b>5 176</b>	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 odroczonej.

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
<b>Zadłużenie finansowe</b>	<b>84 279</b>	<b>95 892</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>132 109</b>	<b>128 430</b>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>233 996</b>	<b>310 713</b>
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.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**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	
	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
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.</b>												
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 Łąnsk Sp. z o.o.	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.</b>												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	645	1 350	0	583	0	0	0	30	0	0	0	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.</b>												
PW Sp. z o.o. Sp.k.	0	0	0	0	0	233	n/d	0	n/d	0	n/d	0
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.</b>												
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
<b>Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k.</b>												
Projekt-Rybaki Łąnsk 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.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.****(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)****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 współnikiem – 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 powiązаныmi**

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

**Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR24**

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji zawartych w 2020 roku z osobami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24:

Data	Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązаны	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN
01.01.2020 – 31.12.2020	PD6	Podmiot powiązаны z niektórymi członkami zarządu	Najem przez PD6 powierzchni handlowej	70.219,59 zł brutto 57.089,09 zł netto
Umowa zawarta 12.03.2020, rozwiązana 24.07.2020	PD6	Podmiot powiązаны 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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

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 zł 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
<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu jednostki dom inującej</b>			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	542	540
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	300	300
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	542	540
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	156	156
<b>RAZEM</b>		<b>1 540</b>	<b>1 536</b>

<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.</b>			
Rafał Szczepański	Prezes Zarządu	240	240
Krzysztof Tyszkiewicz	Wiceprezes Zarządu	276	276
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Projekt Sp. z o.o.		168	168
<b>RAZEM</b>		<b>684</b>	<b>684</b>
<b>Wynagrodzenia Członków Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.</b>			
Krzysztof Tyszkiewicz	Prezes Zarządu	108	108
pozostałi członkowie Zarządu Juvenes-Serwis Sp. z o.o.		0	66
<b>RAZEM</b>		<b>108</b>	<b>174</b>
<b>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN) jednostki dom inującej</b>			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	54	54
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	43	42
Artur Lebedziński	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
<b>RAZEM</b>		<b>284</b>	<b>264</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.***(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)***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
<b>Razem</b>	<b>29</b>	<b>31</b>

**Rotacja zatrudnienia (\*)**

Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Liczba pracowników przyjętych	0	1
Liczba pracowników zwolnionych	2	10
<b>Razem</b>	<b>-2</b>	<b>-9</b>

(\*) 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 finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji	Koszt finansowania zewnętrznego	Stopa kapitalizacji
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

**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:

- 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 liczone 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.
- 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 m<sup>2</sup>, oferujący 141 pokoi gościńnych, 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 „Moxby 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)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.****(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)**

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 współników; 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 powiązane, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	57	48
- za badanie rocznych sprawozdań jednostek stowarzyszonych (*)	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>138</b>	<b>118</b>

(\*) 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 leasingowe
Stan początek okresu	230	95 080	0	582
<b>Przepływy pieniężne</b>				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane w płatności	9 978	12 000	0	0
Splata zobowiązań	0	-37 100	-154	-748
Splata odsetek	0	-6 119	0	-107
<b>Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych</b>				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tytułu prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	12	0	154	3 559
Naliczenie odsetek	919	4 981	0	107
Wpływ różnic kursowych	742	0	0	163
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>11 881</b>	<b>68 842</b>	<b>0</b>	<b>3 556</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development S.A. ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

01.01.2019 - 31.12.2019	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	45 792	117 525	0	150
<b>Przepływy pieniężne</b>				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane w płaty	20 614	15 000	0	0
Splata zobowiązań	-5 726	-36 600	-304	-605
Splata odsetek	-436	-8 394	0	-42
<b>Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych</b>				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, zobowiązanie z tyt. prowizji, pożyczka bez wpływu środków)	124	0	304	1 041
Eliminacja pożyczek w ew. n. Grupy z powodu zmiany metody konsolidacji pożyczkodawcy	-62 456			
Naliczenie odsetek	2 739	7 549	0	42
Wpływ różnic kursowych	-421	0	0	-4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>230</b>	<b>95 080</b>	<b>0</b>	<b>582</b>

**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
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>4 704</b>	<b>5 446</b>	<b>5 446</b>
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:		
			cenę notowaną 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	
w 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:**

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu

**Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:**

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy