



GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przychody ze sprzedaży	5	17 279	18 384
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		17 508	7 952
Aktualizacja wartości aktywów	14	(1 030)	-
Zysk ze zbycia nieruchomości		2 355	-
Pozostałe przychody	6	419	1 392
Zużycie materiałów i energii		(2 177)	(2 220)
Usługi obce		(5 150)	(6 190)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(3 174)	(3 199)
Amortyzacja		(224)	(234)
Podatki i opłaty		(1 650)	(2 870)
Pozostałe koszty	8	(500)	(1 164)
Zysk na działalności operacyjnej		23 655	11 851
Przychody finansowe	9	312	174
Koszty finansowe	9	(11 924)	(5 280)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego		-	(828)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(11 612)	(5 934)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		12 043	5 917
Podatek dochodowy	10	(2 866)	(2 169)
Zysk netto		9 177	3 748
Zysk netto przypadający na:			
- właścicieli jednostki dominującej		8 908	3 270
- udziały niekontrolujące		269	478
Zysk netto za rok obrotowy		9 177	3 748
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(3)	(371)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	1	71
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		(2)	(300)
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		9 175	3 447
Całkowite dochody przypadające na			
- właścicieli jednostki dominującej		8 906	2 969
- udziały niekontrolujące		269	478
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		9 175	3 447
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	26	2,14	0,79
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	26	2,14	0,78

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	999	360
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	17	27
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		442	723
Nieruchomości inwestycyjne	13	174 943	177 480
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	89	92
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 347	1 052
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	474	1 828
Aktywa trwałe razem		178 310	181 563
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	3 831	14 773
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	863	2 586
Inne inwestycje krótkoterminowe	21	489	311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	8 690	3 239
Aktywa obrotowe razem		13 873	20 909
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	14	47 738	24 699
AKTYWA RAZEM		239 922	227 171
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	25	4 166	4 148
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowý		2 483	2 434
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(1 181)	(1 179)
Zyski zatrzymane		70 777	61 869
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		97 608	88 636
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 815	3 546
Kapitał własny razem		101 424	92 181
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9 143	11 292
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	27	1 001	46 650
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	28	732	800
Zobowiązania długoterminowe razem		10 876	58 743
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	5 336	46 377
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	27	86 478	29 784
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		322	86
Zobowiązania krótkoterminowe razem		92 136	76 247
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		35 486	-
Zobowiązania razem		138 498	134 989
PASYWA RAZEM		239 922	227 171

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	4 148	21 363	2 434	(1 179)	61 869	88 635	3 546	92 181
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto					8 908	8 908	269	9 177
Inne całkowite dochody				(2)		(2)		(2)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(2)	8 908	8 906	269	9 175
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych			67			67		67
Podwyższenie kapitału	18		(18)			-		-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 r.	4 166	21 363	2 483	(1 181)	70 777	97 608	3 815	101 424
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto					3 270	3 270	478	3 748
Inne całkowite dochody				(300)		(300)		(300)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(300)	3 270	2 970	478	3 448
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych			271			271		271
Opłacone akcje			18			18		18
Podwyższenie kapitału	18		(18)			0		0
Wypłata dywidendy					(8 296)	(8 296)		(8 296)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.	4 148	21 363	2 434	(1 179)	61 869	88 636	3 546	92 181

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	12 043	5 917
Korekty		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	224	234
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	4 654	(656)
Koszty finansowe	4 002	4 937
(Zyski)/straty z działalności inwestycyjnej	3	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(17 508)	(7 952)
Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 030	-
Zysk ze zbycia nieruchomości	(2 355)	-
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	24.4 (3 410)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	24.1 11 223	(7 053)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 139	6 954
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	(69)	(58)
Wycena transakcji IRS i forward	2 956	(107)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	-	828
Wycena udziałów metodą praw własności	-	-
Pozostałe korekty	24.5 (992)	228
Podatek dochodowy zapłacony	(163)	(2 915)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 778	357
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy inwestycyjne	8 617	72 494
Otrzymane spłaty pożyczek	-	1 426
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	6 576	64 561
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	318	-
Wpływy z tytułu umorzenia udziałów	-	5 127
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	1 723	1 380

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Nota	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Wydatki inwestycyjne	(47 889)	(24 565)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(149)	(97)
Poniesione nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(47 050)	(11 532)
Nabycie udziałów spółki	-	(12 936)
Wydatki związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	(690)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(39 272)	47 929
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy finansowe	45 632	10 029
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek, emisja weksla	24.2 45 632	-
Emisja obligacji	-	10 001
Wpływy z emisji warrantów	-	18
Inne wpływy finansowe	-	10
Wydatki finansowe	(14 687)	(60 109)
Spłata kredytów i pożyczek	24.3 (11 622)	(45 894)
Wyplacone dywidendy	-	(8 296)
Spłata zobowiązań z tyt. obligacji	-	(2 000)
Odsetki zapłacone	(2 540)	(3 242)
Płatności leasingowe	(525)	(212)
Inne koszty finansowe	-	(465)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 945	(50 080)
Przepływy pieniężne razem	5 451	(1 794)
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej	5 451	(1 794)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 239	5 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	8 690	3 239

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką Dominującą”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce pod nr KRS 0000121747 w dniu 10 września 2002 r., postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ul. Albatrosów 2. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 23 listopada 2016 r.

Jednostka Dominująca została założona zgodnie ze statutem Spółki na czas nieokreślony.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa księgową, prawną i administracyjną, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek podporządkowanych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych.

Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanymi przez Grupę. Dziesięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,
- Themis Development Sp. z o.o.,

proceedzi lub jest przeznaczonych do prowadzenia działalności operacyjnej polegającej na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i z wynajmem powierzchni zabudowanych nieruchomości.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 grudnia 2020 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Themis Development Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95%	95%	2019 r. metoda pełna

- na dzień 31 grudnia 2019 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

* Jednostka Dominująca posiadała kontrolę nad w/w jednostkami poprzez odpowiednie zapisy wynikające z umów/statutów spółek regulujące kwestie zarządzania i czerpania korzyści.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,
- Roman Wąsikiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Romana Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 9 kwietnia 2021 roku.

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Jacek Kłeczek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Szewczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Łukasz Wąsikiewicz – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Bogumił Tokarz – Członek Rady Nadzorczej,
- Łukasz Koterwa – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Hopko – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Jacka Kłeczka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Krzysztofa Szewczyka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Łukasza Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Bogumiła Tokarza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Jacek Kłeczek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Szewczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Łukasz Wąsikiewicz – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Bogumił Tokarz – Członek Rady Nadzorczej,
- Łukasz Koterwa – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Hopko – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2020 r. bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%
Jacek Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Beata Kłeczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Pozostali	1 449 975	34,81%	1 716 975	25,11%
	4 166 267	100%	6 836 267	100%

Akcjonariusze posiadający na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
NREP NSF IV HOLDING 2 S.A.R.L.	4 120 474	98,90%	6 790 474	99,33%
Pozostali	45 793	1,10%	45 793	0,67%
	4 166 267	100%	6 836 267	100%

W dniu 9 kwietnia 2021 roku NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. nabył w ramach przeprowadzonego wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, łącznie 4.120.474 akcje Spółki stanowiące 98,90% kapitału zakładowego oraz uprawniające do 6.790.747 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłeczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Beata Kłeczek zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pani Jolanta Cepielik-Szewczyk zbyła w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	8 894	0,21%	8 894	0,13%
Roman Wąsikiewicz	391 292	9,39%	725 042	10,60%

W dniu 9 marca 2020 roku Pan Roman Wąsikiewicz nabył 2.000 akcji zwykłych Spółki w ramach transakcji dokonanej podczas sesji giełdowej.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Roman Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 391.292 akcje stanowiące 9,39% kapitału zakładowego i uprawniające do 725.042 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Mirosław Koszany zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 8.894 akcji stanowiących 0,21% kapitału zakładowego i uprawniające do 8.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania żaden z Członków Zarządu nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłęczek	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,00%	708 750	10,37%
Bogumił Tokarz	450 000	10,80%	850 500	12,44%

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Bogumił Tokarz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 450.000 akcji stanowiących 10,80% kapitału zakładowego i uprawniające do 850.500 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Jacek Kłęczek zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Krzysztof Szewczyk zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Pan Łukasz Wąsikiewicz zbył w ramach przeprowadzonego przez NREP NSF IV HOLDING 2 S.A. R.L. wezwania na akcje Spółki w trybie art. 74 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki tj. 375.000 akcji stanowiących 9% kapitału zakładowego i uprawniające do 708.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania żaden z Członków Rady Nadzorczej nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE” i innymi obowiązującymi przepisami. MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) poza Standardami i Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami i Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 kwietnia 2020 roku oraz przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 31 sierpnia 2020 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 kwietnia 2021 roku.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2020:

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”
- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
- Zmiana w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19.

Powyższe nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2020 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiana w MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi. Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2022 r.

- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements). Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany w MSR 1 – Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości i MSR 8 – Definicja wartości szacunkowych. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Grupa zastosuje zmienione standardy od daty wskazanej przez UE jako datę rozpoczęcia obowiązywania w prawie unijnym tych zmian.

2.3. Podstawy wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i pasywów wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa stosuje techniki wyceny wartości godziwej opierające się na maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Grupa wybiera dane wejściowe, które są zgodne z cechami składnika aktywów lub zobowiązania, które uczestnicy rynku chcieliby uwzględnić w transakcji dotyczącej składnika aktywów lub zobowiązania. Grupa stosuje hierarchię klasyfikacji danych wejściowych na trzech poziomach:

- Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny;
- Poziom 2 - dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio;
- Poziom 3 - nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich tj. w walucie funkcjonalnej Jednostki Dominującej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

2.5. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach uznawanych za racjonalne w danych okolicznościach i stanowią podstawę do określenia wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które nie wynikają bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

3.1. Zasady konsolidacji

3.1.1. Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

3.1.2. Jednostki współzależne

Jednostki współzależne to wszystkie jednostki, w których na podstawie ustaleń umownych Grupa sprawuje kontrolę wspólnie z innymi podmiotami. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych rozlicza się metodą praw własności.

3.1.3. Udziały niekontrolujące

Wycena udziałów niekontrolujących dokonywana jest w oparciu o proporcjonalny udział w wartości nabytych aktywów netto na dzień nabycia. Zmiany udziału Grupy w jednostkach zależnych, które nie wynikają z utraty kontroli, są ujmowane w kapitale.

3.1.4. Utrata kontroli

W momencie utraty kontroli, Grupa zaprzestaje ujmować aktywa i zobowiązania jednostki zależnej, udziały niekontrolujące i pozostałe składniki kapitałów związane z jednostką zależną. Jakakolwiek nadwyżka lub niedobór powstałe w wyniku utraty kontroli ujmowane są w rachunku zysków i strat bieżącego okresu. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakiegokolwiek udziały w jednostce zależnej, są one wyceniane w wartości godziwej na dzień utraty kontroli.

3.1.5. Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, a także przychody oraz koszty wynikające z transakcji zawieranych w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

3.2. Transakcje w walucie obcej

3.2.1. Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych, w dniu dokonania transakcji ujmowane są przy zastosowaniu kursu wymiany dla danej waluty z dnia zawarcia transakcji. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów w walucie obcej są przeliczane na koniec okresu sprawozdawczego według kursu wymiany dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kursu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji. Niepieniężne aktywa i zobowiązania wyrażone w walucie obcej wyceniane według wartości godziwej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego przyjęto następujące kursy:

	31.12.2020	31.12.2019
EUR	4,6148	4,2585

3.3. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wyceniane są według:

- zamortyzowanego kosztu,
- do wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Dane aktywo finansowe jest klasyfikowane na moment jego początkowego ujęcia w zależności od charakteru modelu biznesowego oraz analizy przepływów pieniężnych uzyskiwanych z danego kontraktu.

Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Zyski oraz straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej ujmowane są w wyniku bieżącego okresu, za wyjątkiem wyceny instrumentów finansowych utrzymywanych w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych z kontraktów oraz sprzedaży (zyski oraz straty z wyceny tych instrumentów ujmowane są w innych całkowitych dochodach). Dodatkowo jeśli instrument kapitałowy nie jest przeznaczony do obrotu istnieje możliwość jego wyceny do wartości godziwej w początkowym momencie ujęcia przez inne całkowite dochody, przy czym zyski oraz straty ujęte w ten sposób w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszym okresie zostać przekwalifikowane do wyniku bieżącego.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Kompensata

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie,

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.3.1. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik instrumentów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do ramach aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa wykazuje:

- należności handlowe, pozostałe należności, inne krótkoterminowe aktywa finansowe
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- inne inwestycje krótko i długoterminowe
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji *Przychody z tytułu odsetek*.

3.3.2. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych amortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”

Do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody Grupa klasyfikuje:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- certyfikaty inwestycyjne

3.3.3. Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu, ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

3.3.4. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według amortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

3.3.5. Zobowiązania finansowe

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

W ramach zobowiązań finansowych Grupa rozpoznaje:

- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek,
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- pozostałe zobowiązania.

3.3.6. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu Spółki.

Akcje zwykłe

Akcje zwykłe ujmuje się w kapitale własnym. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej jest ujmowany w kapitale własnym jako oddzielna pozycja. Koszty emisji akcji bezpośrednio związane z tą emisją pomniejszają wartość pozycji Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Zakup akcji własnych

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Grupa ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniania jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Grupa rozpoznaje w sposób liniowy począwszy od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka dokonuje szacunku kosztu ujmowanego rachunku zysków i strat. Wielkość ta jest ustalana:

- z wykorzystaniem wartości godziwej instrumentów kapitałowych z dnia przyznania,
- bieżącego, najlepszego szacunku liczby przyznanych instrumentów, do których zostaną ostatecznie nabyte uprawnienia,

- części okresu nabycia uprawnień, który minął.

Koszt ujmowany w sprawozdaniu z zysków lub strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest jako koszt wynagrodzeń w korespondencji ze wzrostem Kapitału rezerwowego.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki aktywów:

- które są utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w działalności operacyjnej lub w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym,
- których wartości można określić w sposób wiarygodny.

Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Koszty bieżącego utrzymania środka trwałego, konserwacje, naprawy, remonty i okresowe przeglądy zaliczane są na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od zaciągniętych zobowiązań oraz różnice kursowe powstające w związku z pożyczkami i kredytami w walucie obcej, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Na dzień kończący okres sprawozdawczy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości i nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy.

Zysk lub stratę ze zbycia składnika rzeczowych aktywów określa się na podstawie porównania przychodów ze zbycia z wartością bilansową zbytych aktywów i ujmuje się je w kwocie netto w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozycji pozostałe przychody lub pozostałe koszty.

3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym jako koszty w momencie poniesienia.

3.4.3. Amortyzacja

Wysokość odpisów amortyzacyjnych ustala się w oparciu o cenę nabycia danego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Grupa ocenia również okres użytkowania istotnych elementów poszczególnych składników aktywów i jeśli okres użytkowania elementu jest inny niż okres użytkowania pozostałej części składnika aktywów, element ten amortyzowany jest osobno.

Koszt amortyzacji ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody liniowej w odniesieniu do oszacowanego przez Grupę okresu użytkowania każdego elementu składnika rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa przyjęła poniższe przykładowe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Wyposażenie 5 lat;
- Urządzenia techniczne i maszyny - 3 lata,
- Środki transportu – 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.5. Wartości niematerialne

3.5.1. Własne składniki wartości niematerialnych

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o cenę ich nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

3.5.2. Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od kosztu danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- Oprogramowanie komputerowe – 2 lub 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji wartości niematerialnych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.6. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

3.6.1. Umowy i aktywa leasingowe

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego.

Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Używane na podstawie leasingu finansowego składniki rzeczowych aktywów trwałych podlegają amortyzacji według zasad stosowanych dla własnych środków trwałych. Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Grupa otrzyma prawo własności, aktywa te są amortyzowane w krótszym z dwóch okresów -okresu leasingu i przewidywanego okresu użyteczności.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny.

3.6.2. Płatności leasingowe

Płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

3.7. Wartość firmy oraz zysk z okazjowego nabycia

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia ją w kwocie nadwyżki przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia nad kwotą netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia.

Niekiedy jednostka dokonuje również okazjowego nabycia, kiedy kwota netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia jest wyższa od przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia. Jednostka przejmująca ujmuje powstały zysk w rachunku zysków i strat na dzień przejęcia.

Jeżeli wartość firmy jest istotna Grupa przeprowadza coroczny test na utratę wartości firmy.

3.8. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości obejmują nieruchomości tj. grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki, budowle oraz wyposażenie tych budynków, które nie są wykorzystywane przez Grupę na własne potrzeby. Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje, jako np. źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści łącznie.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na moment początkowego ujęcia w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji takie jak opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości i pozostałe koszty transakcji. Kosztem wytworzenia nieruchomości

zbudowanej przez Grupę jest koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania, zgodnie z zasadami określonymi dla rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec kolejnych okresów sprawozdawczych kończących rok obrotowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartości godziwe są określane na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, zgodnie z zasadami wyceny dla rzeczowych aktywów trwałych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się z ksiąg w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Jeżeli zmienia się sposób wykorzystania nieruchomości i z nieruchomości inwestycyjnej staje się nieruchomością wykorzystywaną przez właściciela na własne potrzeby, jest przenoszona do rzeczowych aktywów trwałych, a jej wartość godziwa na dzień przeniesienia staje się kosztem założonym dla celów przyszłego ujmowania.

W przypadku zaprzestania wykorzystania nieruchomości na własne potrzeby i przeznaczenia jej na cele inwestycyjne, nieruchomość zostaje wyceniona w wartości godziwej i przeklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Wszelkie zyski powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu do wysokości, w której odwracają one wcześniejsze straty z tytułu utraty wartości danej nieruchomości. Pozostała część zysku jest ujmowana w innych całkowitych dochodach i wykazywana w kapitale z aktualizacji wyceny. Wszelkie straty ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Prawo wieczystego użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego z tytułu wieczystego użytkowania jest ustalana metodą efektywnej stopy procentowej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, dla których nie jest możliwe określenie wartości godziwej, Grupa wycenia stosując metodę kosztową.

3.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub aktywa i zobowiązania stanowiące grupę przeznaczoną do zbycia), co do których zakładane jest, że wypracują one korzyści dla jednostki w wyniku sprzedaży, a nie w wyniku długotrwałego użytkowania, są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Bezpośrednio przed przeklasyfikowaniem do grupy przeznaczonych do sprzedaży, aktywa te (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są wyceniane zgodnie z zasadami rachunkowości właściwymi dla tego aktywa. Następnie na dzień początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, aktywa trwałe lub grupa przeznaczona do zbycia są ujmowane według niższej z dwóch wartości: wartości księgowej netto lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Ewentualny odpis z tytułu utraty wartości składników grupy przeznaczonej do zbycia jest w pierwszej kolejności ujmowany, jako zmniejszenie wartości firmy, a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej netto pozostałych składników na zasadzie proporcjonalnej z zastrzeżeniem, że utrata wartości nie wpływa na wartość zapasów, aktywów finansowych, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, aktywów z tytułu świadczeń pracowniczych i nieruchomości inwestycyjnych, które są nadal wyceniane stosownie do przyjętych zasad rachunkowości. Utrata wartości ujęta przy początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży jest

ujmowana w wyniku finansowym. Dotyczy to również zysków i strat wynikających z późniejszej zmiany wartości. Zyski z tytułu wyceny do wartości godziwej są ujmowane tylko do wysokości uprzednio ujętych strat z tytułu utraty wartości.

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1. Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmovany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży jest wyliczany przez odniesienie do ich bieżącej wartości godziwej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmovane są w rachunku zysków i strat. Jeżeli zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży było ujmovane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny, skumulowane straty, które były uprzednio ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

3.10.2. Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż nieruchomości inwestycyjne i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdolne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmovany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmovane w rachunku zysków i strat. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmovana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują

niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis aktualizujący wartość firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszyły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne tj. do wysokości, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

3.11. Rezerwy

Rezerwa ujmowana jest, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, zaś jego wielkość została wiarygodnie oszacowana. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są dyskontowane w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Rezerwa jest wyceniana w wysokości wartości bieżącej niższej z kwot: oczekiwanych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub oczekiwanych kosztów netto kontynuowania umowy. Przed ustaleniem rezerwy, Grupa ujmuje wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów związanych z daną umową.

3.12. Przychody ze sprzedaży

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu metodą liniową przez okres trwania umowy. Korzyści przekazane w zamian za podpisanie umowy najmu stanowią integralną część całkowitych przychodów z tytułu najmu i są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu przez okres trwania umowy.

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w proporcji do stopnia wykonania świadczenia na dzień sprawozdawczy.

Grupa stosuje *MSSF 15 Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem *MSSF 16 Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem *MSSF 9 Instrumenty finansowe*, *MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne*, *MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe* i *MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*. Ze względu na charakter działalności operacyjnej Grupy- generowanie przychodów ze sprzedaży na podstawie umów najmu powierzchni magazynowych i handlowych, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży głównie w oparciu leasing operacyjny.

Grupa analizuje umowy z klientami (za wyjątkiem leasingu operacyjnego) w oparciu o tzw. model 5 kroków i wyodrębnia w nich elementy stanowiące odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia w rozumieniu definicji zawartej w *MSSF 15*. W przypadku umów zawierających więcej niż jedno takie zobowiązanie, w kolejnych krokach modelu do każdego z nich zostaje przypisane oczekiwane wynagrodzenie, a przychód zostanie ujęty w momencie (lub w trakcie) jego spełnienia. Grupa określa się, czy zobowiązania w umowie rozłożone są w czasie, czy spełniane w określonym momencie. Moment ujęcia przychodu oparty jest o przekazanie klientowi kontroli nad dobrami i usługami dostarczonymi przez jednostkę.

3.13. Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofania środków przez udziałowców lub właścicieli.

3.14. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują przychody odsetkowe związane z zainwestowanymi przez Grupę środkami, należne dywidendy, zyski ze zbycia aktywów finansowych, zyski ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. Przychody odsetkowe ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu zgodnie z zasadą memoriału, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dywidendę ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu na dzień, kiedy Grupa nabywa prawo do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują koszty odsetkowe związane z finansowaniem zewnętrznym, straty na sprzedaży aktywów finansowych, dywidendy z uprzywilejowanych udziałów zaklasyfikowanych do zobowiązań, straty ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (innych niż należności handlowe).

Koszty finansowania zewnętrznego niedające się bezpośrednio przypisać do nabycia, wytworzenia, budowy lub produkcji określonych aktywów są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazuje się w kwocie netto, jako przychody finansowe lub koszty finansowe, zależnie od ich łącznej pozycji netto.

3.15. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz wartość firmy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym osobno dla każdej ze spółek wchodzącej w skład grupy kapitałowej.

3.16. Ustalenie wartości godziwej

Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych nabytych w wyniku połączenia/przejęcia jednostek oparta jest na ich wartości rynkowej. Wartość rynkowa nieruchomości jest oszacowaną kwotą, za jaką na dzień nabycia mogłaby ona zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi stronami, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie i z własnej woli. Wartość godziwa pozostałych składników rzeczowych aktywów trwałych jest ustalana z zastosowaniem podejścia rynkowego i metod kosztowych, które opierają się na cenach rynkowych podobnych składników, o ile informacje te są dostępne, a w uzasadnionych przypadkach opierają się na kosztach zastąpienia. Szacunki kosztu odtworzenia pomniejszonego o skumulowaną amortyzację odzwierciedlają korekty będące efektem fizycznego pogorszenia, jak również utraty funkcjonalnej i ekonomicznej użyteczności aktywów.

Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest co roku przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen nieruchomości, w podobnych lokalizacjach i kategoriach.

Wartości godziwe są szacunkową kwotą, za jaką w dniu wyceny nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi stronami, na warunkach rynkowych, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie.

W przypadku braku bieżących cen rynkowych na aktywnym rynku, wycena jest przeprowadzana przy wzięciu pod uwagę szacunkowych rynkowych opłat z tytułu wynajmu nieruchomości. Aby dokonać wyceny nieruchomości w kwocie brutto, do rocznych rynkowych opłat z wynajmu nieruchomości stosowana jest rynkowa stopa zwrotu. W sytuacji, gdy bieżący czynsz różni się istotnie od szacowanych rynkowych opłat z tytułu wynajmu, dokonywane są korekty by odzwierciedlić aktualny czynsz.

Wycena odzwierciedla odpowiednio typ aktualnych najemców lub podmiotów odpowiedzialnych za wywiązanie się z postanowień umów leasingowych, albo prawdopodobnych przyszłych najemców, podział kosztów z tytułu utrzymania i ubezpieczenia nieruchomości pomiędzy Grupę i leasingobiorców, jak również pozostały czas ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W przypadku przedłużenia umowy najmu lub oczekiwanej podwyżki czynszu przyjmuje się, że wszystkie powiadomienia i, w zależności od ustaleń umowy, powiadomienia zwrotne, zostały doręczone w sposób ważny oraz we właściwym czasie.

Instrumenty kapitałowe i instrumenty dłużne

Wartość godziwa instrumentów kapitałowych i instrumentów dłużnych jest ustalana w oparciu o notowania ich cen kupna na dzień sprawozdawczy lub, jeśli nie są notowane, przy użyciu odpowiednich technik wyceny. Użyte techniki wyceny obejmują mnożniki rynkowe oraz analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy użyciu oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych oraz rynkowej stopy dyskontowej. Wartość godziwa inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności ustalana jest jedynie w celu ujawnienia.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

Pochodne instrumenty finansowe

Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (II poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.

3.17. Zysk na jedną akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku, skorygowaną o posiadane przez Grupę akcje własne. Liczba akcji zwykłych w prezentowanych okresach skorygowana jest również o zmiany ilości akcji, które nie niosą ze sobą zmiany zasobów kapitałowych (np. split akcji). Rozwodniony zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie skorygowanego zysku lub straty przypadającej dla posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych skorygowaną o posiadane akcje własne oraz o efekty rozładniające potencjalnych akcji, które obejmują obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje przyznane pracownikom.

3.18. Raportowanie segmentów działalności

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych, głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. przychody od jednego z klientów zewnętrznych (Dachser Sp. z o.o.) wynajmującego powierzchnię najmu przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy i wyniosły 31,0%.

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	17 260	18 324
Pozostałe	19	60
	17 279	18 384

Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2020 i 2019 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Rozliczenie sprzedaży nieruchomości	2 355	1 309
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	235	-
Pozostałe	183	83
	2 774	1 392

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Wynagrodzenia	(2 672)	(2 508)
Ubezpieczenia społeczne	(391)	(369)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(67)	(271)
Pozostałe świadczenia	(44)	(51)
	(3 174)	(3 199)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Inne koszty rodzajowe	(160)	(205)
Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej	-	(945)
Pozostałe	(339)	(14)
	(500)	(1 164)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	157	68
Wycena transakcji IRS	155	106
Przychody finansowe	312	174
Odsetki w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(3 792)	(3 688)
- leasingowe	(6)	(18)
Różnice kursowe netto	(4 654)	(348)
Wycena transakcji IRS i forward	(3 111)	-
Pozostałe koszty finansowe	(361)	(1 227)
Koszty finansowe	(11 924)	(5 280)
Wynik na rozliczeniu aktywa finansowego	-	(828)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(11 612)	(5 934)

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawki podatku dochodowego, którym podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2020 wynosi 9% i 19%.

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Podatek dochodowy bieżący	(399)	(2 491)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(2 467)	322
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat	(2 866)	(2 169)
	%	%
Zysk przed opodatkowaniem	12 043	5 917
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19% 2 288	19% 1 124
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(43%) (5 155)	(56%) (3 293)
	(24%)	(37%)
	(2 866)	(2 169)

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 322 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. wystąpiły zobowiązania w kwocie 86 tys. zł).

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków i strat (+/-)	1	71
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	1	71

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2019 r.	131	1 429	44	-	1 604
Zwiększenia	69	132	-	34	234
Zmniejszenia	(12)	-	-	-	(12)
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	188	1 561	44	34	1 826
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2020 r.	188	1 561	44	34	1 826
Zwiększenia	24	915	-	-	939
Zmniejszenia	(16)	(867)	(4,7)	-	(887)
Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r.	196	1 609	39	34	1 878
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2019 r.	(126)	(1 095)	(44)	-	(1 265)
Zwiększenia	(21)	(192)	-	-	(213)
Zmniejszenia	12	-	-	-	12
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2019 r.	(135)	(1 287)	(44)	-	(1 466)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2020 r.	(135)	(1 287)	(44)	-	(1 466)
Zwiększenia	(21)	(144)	-	-	(165)
Zmniejszenia	16	733	3	-	752
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2020 r.	(140)	(698)	(41)	-	(879)
Wartość netto					
Na dzień 1.01.2019 r.	5	334	-	-	339

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Na dzień 31.12.2019 r.	53	274	-	34	360
Na dzień 1.01.2020 r.	53	274	-	34	360
Na dzień 31.12.2020 r.	56	910	(1)	34	999

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 grudnia 2020 r. 910 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r. 274 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2019 r.	17	133	150
Wartość brutto na dzień 01.01.2020 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2019 r.	-	(103)	(103)
Amortyzacja za okres	-	(20)	(20)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2019 r.	-	(123)	(123)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2020 r.	-	(123)	(123)
Amortyzacja za okres	-	(10)	(10)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2020 r.	-	(133)	(133)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2019 r.	17	30	47
Na dzień 31.12.2019 r.	17	10	27
Na dzień 1.01.2020 r.	17	10	27
Na dzień 31.12.2020 r.	17	(0)	17

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Stan na 1 stycznia	66 764	404
Nabycie	3 869	45 876
Grunt w zakupionej spółce Themis Development Sp. z o.o.	-	11 064
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	-	10 580
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(70 633)	(1 160)
Przekazanie infrastruktury	-	-
Stan na koniec okresu	-	66 764

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Stan na 1 stycznia	110 716	111 952
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	70 633	1 160
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	16 541	(2 395)
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży - Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)	(43 888)	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę	(3 759)	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z aktywów dostępnych do sprzedaży - Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)	24 699	-
Stan na koniec okresu	174 943	110 716

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności i które zostały wybudowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy. Umowy są zawierane na różne okresy, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych jest równa ich wartości godziwej (3 poziom klasyfikacji). Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości, gdyż są one wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą ich wycen jest czynsz wyrażony w EUR. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r.

Nieruchomości już wynajmowane wyceniane są metodą dochodową. Nieruchomości w budowie, dla których stan zaawansowania robót budowlanych jest istotny, podpisane są umowy najmu, wycenianie są w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową.

Natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) wyceniane są do wartości godziwej metodą porównawczą lub w przypadku, gdy brak jest transakcji porównywalnych metodą pozostałościową.

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia, są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 31 grudnia 2020 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2020 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	30 642	785	Od € 3,62 do € 10,39 /m2 (€ 5,08 /m2)	8,25%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	29 350	549	Od € 3,40 do € 9,14 /m2 (€ 4,02 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	33 827	60	Od € 2,74 do € 9,81 /m2 (€ 3,72 /m2)	7,00%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	74 220	-	Od € 2,95 do € 9,50 /m2 (€ 3,44 /m2)	pow. wynajęte: 6,50% pow. niewynajęte: 7,00%

na 31 grudnia 2019 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo-biurowy	27 595	792	Od € 3,56 do € 10,46 /m2 (€ 5,00 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo-biurowy	29 725	16	Od € 2,70 do € 9,66 /m2 (€ 3,66 /m2)	7,50%
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	42 713	1 175	Od € 4,17 do € 24,01 /m2 (€ 10,02 /m2)	8,00%
Centrum logistyczne Wrocław I (Kąty Wrocławskie)- obiekt magazynowo-biurowy	66 285	-	tylko jeden najema	pow. wynajęte: 6,75% pow. niewynajęte: 7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa stawka najmu, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości;
- im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Kątach Wrocławskich o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 r. 168.039 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 166.318 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

13.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	-	-	2 740	615
Żórawina	5 510	-	5 400	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania

sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomości ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

14. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2020 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2019 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Stan na 1 stycznia	24 699	-	90 175	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych - Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)	42 713	1 175	-	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 144	615	-	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych - Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)	(24 699)	-	-	-
Sprzedaż aktywa - Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę	(3 144)	(615)	(65 244)	-
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3) - Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)	864	80	(232)	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie pozostałych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	3 937	-	-	-
zmiana wartości godziwej aktywów przeznaczonych do sprzedaży rozpoznawana w wyniku finansowym	(1 030)	-	-	-
Stan na koniec okresu	46 484	1 255	24 699	-

W związku z odstąpieniem od zamiaru sprzedaży nieruchomości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtanki, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo -biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków, Grupa na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży* do pozycji *Nieruchomości Inwestycyjne*.

W dniu 31 października 2020 r. Grupa zawarła warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Targowisku. W związku z powyższym przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Nieruchomości Inwestycyjne* do pozycji *Aktywa*

trwale przeznaczone do sprzedaży. W dniu 22 grudnia 2020 r. nastąpiła sprzedaż wyżej wymienionego prawa wieczystego użytkowania gruntu za kwotę netto 6.576 tys. zł.

W związku z zawartą umową sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. zo.o., będącej jedynym wspólnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki, na dzień 31 grudnia 2020 r., Grupa przekwalifikowała wszystkie aktywa związane ze sprzedawanymi udziałami do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży. Wartość godziwa aktywów nieruchomościowych została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy na wydanej na dzień 31 grudnia 2020 r., która wykazała zwiększenie wartości ww. nieruchomości inwestycyjnej o kwotę 864 tys. zł. Grupa wykazała również pozostałe aktywa dotyczące sprzedawanych spółek w łącznej kwocie 3 963 tys. zł., na którą składają się zgromadzone środki pieniężne w kwocie 1 377 tys. zł., należności krótkoterminowe i długoterminowe w kwocie 1 099 tys. zł. oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 459 tys. zł. W związku z faktem, iż cena sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa wszystkich sprzedawanych aktywów, Grupa na dzień 31 grudnia 2020 roku dokonała aktualizacji wartości sprzedawanych aktywów w kwocie 1 030 tys. zł.

na 31 grudnia 2020 r:

	31 grudnia 2020 r.
Retail Park Bielsko – Biała (Bielsko- Biała)- obiekt handlowy	44 832
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 459
Środki pieniężne	1 377
Należności długoterminowe i krótkoterminowe	1 099
Aktualizacja wartości sprzedawanych aktywów	(1 030)
	47 738

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży - nieruchomość w Bielsku-Białej, o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 r. 43.577 tys. zł są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 r. nie posiada akcji ani udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności.

16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 grudnia 2020 r. o wartości 89 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 92 tys. zł).

17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2020 r. 1.347 tys. zł (na 31.12.2019 r. 1.052 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu).

18. Podatek odroczony

18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczony dotyczą następujących pozycji aktywów i zobowiązań:

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	130	220	(10 814)	(11 887)	(10 684)	(11 667)
Różnice kursowe	374	102	(13)	(117)	360	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 789	1 255	(1 499)	(887)	291	368
Leasing finansowy	198	430	-	-	198	430
Pozostałe	224	508	(464)	(280)	(240)	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 405	1 192	-	-	1 405	1 192
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	4 121	3 707	(12 790)	(13 171)	(8 669)	(9 464)
Kompensata	(3 647)	(1 879)	3 647	1 879	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	474	1 828	(9 143)	(11 292)	(8 669)	(9 464)

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w wyniku finansowym. W innych całkowitych dochodach rozpoznano aktywo na odroczony podatek w kwocie 1 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. (w 2019 r. 71 tys. zł).

	Wartość netto			Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprzedawanych spółkach	Wartość netto 31 grudnia 2020 r.
	1 stycznia 2020 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach		
Nieruchomości inwestycyjne	(11 667)	(4 088)	-	4 638	(11 117)
Różnice kursowe	(15)	375	-	-	360

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	368	(158)	-	81	291
Leasing finansowy	430	(232)	-	-	198
Pozostałe	229	(37)	1	-	193
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 192	1 672	-	(1 459)	1 405
	(9 464)	(2 467)	1	3 260	(8 669)

	Wartość netto		Wartość netto		
	1 stycznia 2019 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nabytej spółce	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(14 407)	1 361	-	1 379	(11 667)
Różnice kursowe	87	(102)	-	-	(15)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	512	(144)	-	-	368
Leasing finansowy	557	(127)	-	-	430
Pozostałe	(184)	342	71	-	229
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 785	(1 008)	-	415	1 192
	(11 650)	322	71	1 794	(9 464)

18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 grudnia 2020 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 9.101 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 5.895 tys. zł).

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 730	2 296
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	108	10 003
Pozostałe należności i inne aktywa	1 993	2 473
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 831	14 773

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 grudnia 2020 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 380 tys. zł).

Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów na dzień 31 grudnia 2020 r. składa się między innymi wartość kwot zatrzymanych związanych z rozliczeniem transakcji sprzedaży Centrum Logistycznego Sosnowiec I w wysokości 1.427 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 2.094 tys. zł.)

Na kwotę należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń na dzień 31 grudnia 2019 r. składała się między innymi kwota naliczonego podatku VAT w wysokości 9.298 tys. zł. związana z budową Centrum Logistycznego Wrocław I.

20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują 863 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. - środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2020 r. 489 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne w kasie	6	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	8 511	3 157
Lokaty krótkoterminowe	173	78
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	8 690	3 239

23. Aktywa warunkowe

Grupa na dzień 31 grudnia 2020 r. nie wykazuje żadnego aktywa warunkowego.

24. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

24.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	566	3 227
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	281	80
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	9 895	(9 861)

Inne należności krótkoterminowe	607	(458)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(126)	(42)
	11 223	(7 053)

24.2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Wrocław I	39 307	-
Kredyt odnawialny na vat	6 325	-
	45 632	-

24.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(5 297)	(45 894)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	(6 325)	-
	(11 622)	(45 894)

24.4. Zmiana stanu aktywów i zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Należności długoterminowe	(64)	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 459)	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	(1 036)	-
Środki pieniężne	(1 377)	-
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	285	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	82	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	159	-
	(3 410)	-

24.5. Pozostałe korekty – przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zwolenienia z tytułu płatności składek ubezpieczeń społecznych z tytułu COVID-19	(129)	-
Wycena warrantów	67	271
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(235)	-

Za okres	od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.	od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
Zmiana stanu - Inne inwestycje długoterminowe	(207)	5
Zmiana stanu Inne inwestycje krótkoterminowe	(152)	880
Pozostałe	(335)	(928)
	(992)	228

25. Kapitał własny

Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 166 267	4 148 146
Emisja akcji (niezarejestrowana)	-	18 121
Liczba akcji na koniec okresu	4 166 267	4 166 267
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał podstawowy (w tys. zł)	4 166	4 166

Na dzień 31 grudnia 2020 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.066.267 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- 36.267 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.836.267 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego, mającego na celu stworzenie w Spółce dodatkowych mechanizmów motywujących Członków Zarządu Spółki oraz kluczowych pracowników do pracy i działań na rzecz Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. oraz Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 czerwca 2016 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po

zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę, następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

Zasady realizacji Programu Motywacyjnego określa Regulamin Programu Motywacyjnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki dnia 22 grudnia 2016 r. - regulamin ten określa warunki konieczne do spełnienia w celu realizacji Programu, w tym parametry finansowe oraz warunki zrealizowania przez danego uczestnika Programu uprawnienia i objęcia przez niego akcji. Warunkiem uruchomienia Programu za dany rok realizacji Programu i uzyskania uprawnienia jest spełnienie przynajmniej jednej z następujących przesłanek:

1. osiągnięcie w danym roku realizacji programu wzrostu średniej ceny rynkowej akcji w stosunku do roku poprzedniego,
2. zrealizowanie zakładanego na dany rok realizacji programu poziomu wyniku na działalności operacyjnej Grupy tj. osiągnięcie określonego zysku na działalności operacyjnej skorygowanego o następujące pozycje uwzględnione w zysku na działalności operacyjnej: wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnych, wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, koszt Programu Motywacyjnego, wynik na sprzedaży spółki zależnej.

W przypadku spełnienia w danym roku realizacji programu tylko przesłanki określonej w pkt. 1, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 20% warrantów. W przypadku spełnienia w danym roku realizacji Programu tylko przesłanki z pkt. 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 80% warrantów. W przypadku łącznego spełnienia w danym roku realizacji Programu przesłanki określonej w pkt.1 i 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 100% warrantów. Jeżeli w danym roku realizacji Programu nie zostanie spełniona przynajmniej jedna z przesłanek - uprawnienie za dany rok nie przysługuje.

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej przesłanki, ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J). Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

- nie więcej niż 23.000 Akcji – w pierwszym roku realizacji Programu (maksymalna liczba akcji);
- w drugim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 46.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednim roku realizacji Programu;
- w trzecim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 69.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednich latach realizacji Programu.

Spółka wyemitowała 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J, które staną się instrumentami rozładującymi liczbę akcji zwykłych w miarę uzyskiwania świadczeń od pracowników – uczestników Programu.

Dnia 28 stycznia 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za trzeci rok realizacji Programu Motywacyjnego. Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

1. pozostawanie do dnia objęcia akcji Spółki za dany rok realizacji programu w stosunku służbowym ze Spółką lub Spółką Zależną,
2. brak prowadzenia przez uczestnika Programu do dnia objęcia akcji za dany rok realizacji programu działalności konkurencyjnej,
3. innych warunków wskazanych indywidualnie na liście uczestników programu.

Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu dla III transzy wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd dnia 26 lutego 2019 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2020 r. dokonano aktualizacji wyceny i wyceniono 69.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017, 2018, 2019 dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi:

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.
- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz 157 tys. zł od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
- dla III transzy (23.000 uprawnień) 250 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 113 tys. zł w okresie od lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz 67 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2020 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

- dla I transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16 zł i 16,15 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 27 i 28 lutego 2017 r.), stopa wolna od ryzyka 2,1%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 25%.
- dla II transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16,30 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 28 lutego 2018 r.), stopa procentowa 1,5%, zmienność ceny akcji jednostki 29%.
- dla III transzy: cena akcji na dzień przyznania to 16,05 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 26 lutego 2019 r.), stopa procentowa 1,6%, zmienność ceny akcji jednostki 35%.

Dnia 5 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła, iż zostały spełnione przesłanki do uzyskania uprawnienia objęcia 80% warrantów subskrypcyjnych serii A za pierwszy rok obowiązywania Programu Motywacyjnego tj. do uzyskania uprawnienia objęcia łącznie 18.400 warrantów subskrypcyjnych. Objęto i zamieniono na akcje ostatecznie 18.146 warrantów subskrypcyjnych.

W związku z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 lipca 2019 r. stwierdzającą ziszczenie się warunku dotyczącego przyznania drugiej transzy warrantów subskrypcyjnych serii A za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego, oznaczonych jako A2, Jednostka Dominująca w dniu 4 września 2019 roku przydzieliła 18.121 Warrantów Subskrypcyjnych serii A2, z czego:

- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Mirosławowi Koszanemu - Prezesowi Zarządu,

- 3.886 warrantów subskrypcyjnych zostało przydzielonych Panu Romanowi Wąsikiewiczowi – Członkowi Zarządu.

Pozostała liczba Warrantów Subskrypcyjnych serii A oznaczonych jako A2 tj. 10.349 została przydzielona kluczowym pracownikom – Uczestnikom Programu Motywacyjnego.

W dniu 9 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Spółka Akcyjna podjęła uchwałę w sprawie stwierdzenia przesłanek uzyskania uprawnienia do otrzymania warrantów subskrypcyjnych za trzeci rok realizacji programu Motywacyjnego tj. rok 2019 oraz w sprawie ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia będzie przysługiwało uczestnikom Programu Motywacyjnego za trzeci rok realizacji tego programu. Wobec niespełnienia przesłanek do uzyskania uprawnień do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A za trzeci rok obowiązywania Programu Motywacyjnego, rada Nadzorcza odstąpiła od ustalenia łącznej liczby akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwałoby uczestnikom Programu Motywacyjnego. W związku z tym Spółka we wrześniu 2020 dokonała ostatecznego rozliczenia programu motywacyjnego. Zaktualizowany został Pozostały Kapitał Rezerwowy do kwoty 454 tys. złotych, równocześnie wycena programu uznana kwotą 304 tys. złotych Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny. Wartość Pozostałego Kapitału Rezerwowego odpowiada kosztom jakie spółka w latach 2017, 2018 i 2019 poniosła w związku z wdrożeniem programu.

Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy stanowi przede wszystkim nadwyżka wartości nominalnej umorzonych akcji nad ceną ich zakupu, wycena warrantów subskrypcyjnych oraz nie zarejestrowane w Sądzie na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Dominującej.

Dywidenda

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

26. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	8 908	3 270
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 166 267	4 157 207
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 166 267	4 187 953
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	2,14	0,79
rozwodniony	2,14	0,78

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

27.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zabezpieczone kredyty	0	29 410
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	1 468
Pożyczki od pozostałych jednostek	-	4 624
Obligacje	-	8 639
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 001	2 509
Zobowiązania długoterminowe	1 001	46 650

27.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	76 989	28 924
Obligacje	8 838	118
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	651	743
Zobowiązania krótkoterminowe	86 478	29 784

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z powyższym Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej nie zachodzi istotne ryzyko wypowiedzenia umowy kredytu.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z powyższym Grupa wykazuje zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej nie zachodzi istotne ryzyko wypowiedzenia umowy kredytu.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniała niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. W związku z podpisaną w dniu 21 grudnia 2020 r. umową kredytową podpisaną z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. między innymi w celu spłaty istniejącego zadłużenia w Alior Bank S.A., Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na dzień bilansowy wykazuje istniejące zobowiązanie kredytowe wobec Alior Bank S.A. na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu zabezpieczonych kredytów na dzień 31 grudnia 2020 r. obejmują również kwoty kredytu budowlanego i kredytu VAT zaciągniętych w celu finansowania inwestycji Centrum logistyczne Wrocław.

27.3. Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Krótkoterminowa i długoterminowa część zabezpieczonych kredytów	22 726	-
Pożyczki od jednostek powiązanych (udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.)	1 525	-
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 805	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 206	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 697	-
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	285	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	241	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	35 486	-

W związku z zawartą umową sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. zo.o., będącej jedynym wspólnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki, na dzień 31 grudnia 2020 r., Grupa przekwalifikowała zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego, jak również pozostałe zobowiązania związane z ww. aktywami do pozycji *Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży*.

27.4. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.12.2020 r.	Wartość zobowiązania na 31.12.2019 r.
				(w tys. PLN)	(w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 150	9 257
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	9 997	10 116
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025*	22 711	22 014
Kredyt budowlany w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	38 961	-
Kredyt VAT w BNP Paribas Bank Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2021	-	-
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	15	170
Wycena transakcji FX Forward dla kredytu budowlanego od BNP Paribas Bank Polska S.A.	nd	nd	2020	3 111	-
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032**	15 771	16 776
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,50%	2023	3 397	3 269
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,50%	2023	1 408	1 355
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,50%	2023	1 525	1 468
Razem kredyty i pożyczki				106 046	64 426

* zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umowy kredytowej to rok 2025. Ze względu na zawartą przez Grupę umowę sprzedaży 47% posiadanych przez Grupę udziałów w spółce oraz wierzytelności spółki Marathon 2 Sp. z o.o., będącej jedynym współnikiem Savia Karpaty sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacza – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki a finansowane przy pomocy kredytu udzielonego przez Bank Peak S.A., na dzień 31 grudnia 2020 r., Grupa wykazuje to zobowiązanie jako krótkoterminowe.

** zapadalność kredytu wynikająca z zapisów umowy kredytowej to rok 2032. Ze względu na zawartą przez Grupę umowę refinansowania istniejącego zadłużenia, Grupa wykazuje to zobowiązanie jako krótkoterminowe.

27.5. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2020 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., i Savia Karpaty Sp. z o.o., (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą: w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. oraz w spółce Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych SA (solidarne poręczenie z udziałowcem spółki Marathon 2 Sp. z o.o.) bankowi Pekao SA (kredytodawca), jako zabezpieczenie spłat kredytów udzielonych spółce Savia Karpaty Sp. z o.o. do kwot 7.401.300 euro (kwota kredytu 6.167.750 euro), 1.800.000 zł (kwota kredytu 1.500.000- kredyt spłacony w całości) oraz na zabezpieczenie transakcji na instrumentach pochodnych do kwoty 5.280.000 zł – poręczenie będzie wykonane w przypadku, gdy w następstwie skutecznego wzruszenia decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie lub wydania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku, zabezpieczone wierzytelności staną

się płatne i wymagalne, a kredytobiorca nie będzie w stanie ich samodzielnie zaspokoić. Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 30 listopada 2028 r. Dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;

- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA, do kwoty 3.070.000 euro (kwota kredytu 3.070.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- poręczenie Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o. i Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. spłaty kredytu udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. przez mBank Hipoteczny SA do kwoty 3.355.000 euro (kwota kredytu 3.355.000 euro). Poręczenie udzielone na maksymalny okres czasu do 28 października 2029 r.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., Themis Development Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., oraz Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

W związku z emisją obligacji zostały ustanowione następujące zabezpieczenia na majątku Grupy na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji:

- zastaw rejestrowy i zwykły na udziałach spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i zastaw rejestrowy na udziałach spółki Themis Development Sp. z o.o. z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. oraz Themis Development Sp. z o.o. jako z przedmiotu zastawu rejestrowego;
- hipoteka na nieruchomości w Themis Development Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. z nieruchomości jako przedmiotu hipoteki;
- przewłaszczenie 5% udziałów spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. i Themis Development Sp. z o.o.;
- oświadczenie Jednostki Dominującej wobec każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

W ramach zabezpieczeń emisji obligacji spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. może wypłacić dywidendę do 75% zysku netto za dany rok obrotowy. Spłata wierzytelności z tytułu pożyczek ze spółek zależnych i współzależnych (za wyjątkiem Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.) do Jednostki Dominującej podlega cesji na rzecz Administratora zabezpieczeń obligacji (cesja ta zabezpieczona jest oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC. co do zobowiązań wynikających z tych umów pożyczek).

W dniu 27 sierpnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków i budowli za kwotę 15.246,2 tys. euro netto. W celu zabezpieczenia m.in. ewentualnych wierzytelności obejmujących w szczególności roszczenia wobec

Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. o naprawienie szkody poniesionej w wyniku złożenia przez spółkę w umowie przyrzeczonej, zapewnienia, które jest nieprawdziwe, niepoprawne, niekompletne lub wprowadzające w błąd oraz ewentualnych roszczeń z tytułu niewynajętych pomieszczeń (gwarancja wynajmu), spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIR Poland Sp. z o.o. z siedzibą do kwoty 18.752,9 tys. euro. Poręczenie zostało udzielone do dnia 27 sierpnia 2024 roku.

W ramach opisanej umowy gwarancji wynajmu pomiędzy Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. oraz MIR Poland Sp. z o.o. Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 jako Gwarant zobligowany jest do przekazania częściowej rekompensaty na rzecz MIR Poland w związku z niewynajętą powierzchnią magazynowo - biurową, a także w związku z ponoszonymi opłatami eksploatacyjnymi. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej według najlepszej wiedzy nie jest w stanie w sposób wiarygodny i rzetelny określić wartości przyszłych zobowiązań z tytułu powyższej umowy gwarancji wynajmu w związku z niepewnością wynajęcia pozostałej powierzchni sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Jednostki Dominującej dokłada należytej staranności w celu monitorowania zaistniałej sytuacji i wspiera działania prowadzące do pozyskania najemców. W momencie uzyskania informacji co do zmaterializowania się przyszłych zobowiązań zostaną one ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy.

27.6. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	651	743
od 2 do 5 lat	540	217
powyżej 5 lat	461	2 292
	1 652	3 252
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 206	-
	2 858	3 252

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 2.649 tys. zł na dzień 31 grudnia 2020 r. (2.598 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 grudnia 2020 r. 910 tys. zł (na 31 grudnia 2019 r.: 274 tys. zł).

28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	732	800
	732	800

Grupa prezentuje kaucje otrzymane od najemców jako Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczące umów najmu, których termin zakończenia, rozwiązania przypada na okres powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te są zabezpieczeniem płatności wynikających z podpisanych umów najmu.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
do 1 roku	1 657	1 107

29.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 720	277
Zobowiązania inwestycyjne	400	43 581
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 558	1 412
	3 679	45 270

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń na dzień 31 grudnia 2020 r. obejmują należny podatek VAT dotyczący sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w Targowisku. Zobowiązanie zostało w pełni uregulowane po dniu bilansowym.

Zobowiązania inwestycyjne obejmują pozostające do zapłaty na dzień 31 grudnia 2020 r. zobowiązania wobec generalnego wykonawcy inwestycji w Centrum Logistyczne w Kątach Wrocławskich, które zostały uregulowane po dniu bilansowym.

30. Instrumenty finansowe

30.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

31 grudnia 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 789	13 873	15 662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		8 690	8 690
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	442	3 831	4 273
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		863	863
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 347	489	1 836
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	89	-	89
	1 878	13 873	15 751

31 grudnia 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 775	20 909	22 684
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 239	3 239
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	723	14 773	15 496
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		2 586	2 586
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 052	311	1 363
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	92	-	92
	1 867	20 909	22 775

Zobowiązania finansowe

31 grudnia 2020 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	(3 126)	(3 126)
Transakcja IRS	-	(15)	(15)
Transakcja FX Forward	-	(3 111)	(3 111)
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(29 590)	(89 887)	(119 478)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(3 377)	(3 377)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(1 001)	(651)	(1 652)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 331)	-	(6 331)
Zobowiązania kredytowe	(21 527)	(75 063)	(96 590)
Obligacje	-	(8 838)	(8 838)
Pozostałe zobowiązania	(732)	(1 958)	(2 690)
	(29 590)	(93 013)	(122 604)

31 grudnia 2019 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	(13)	(157)	(170)
Transakcja IRS	(13)	(157)	(170)
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(47 437)	(76 004)	(123 441)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(1 383)	(1 383)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 509)	(743)	(3 252)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 092)	-	(6 092)
Zobowiązania kredytowe	(29 397)	(28 767)	(58 164)
Obligacje	(8 639)	(118)	(8 757)
Pozostałe zobowiązania	(800)	(44 993)	(45 793)
	(47 450)	(76 161)	(123 611)

30.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.
- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonych 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko rynkowe (w tym ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe),
- ryzyko płynności.

Zasady zarządzania ryzykiem przez Grupę mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do niego limitów.

Zasady i systemy zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy. Poprzez szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania mobilizującego i konstruktywnego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

31.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypełnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy od klientów oraz inwestycjami finansowymi. Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc

koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są lokowane w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd Jednostki Dominującej stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów.

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 690	3 239
Pożyczki i należności własne	4 273	15 496
Inne inwestycje długoterminowe	1 347	1 052
Inne inwestycje krótkoterminowe	1 352	2 897
	15 662	22 684

Ze względu na stosowane miesięczne płatności z góry za wynajem, krótkie terminy płatności, otrzymane gwarancje bankowe i kaucje zabezpieczające, Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko przeterminowanych i nieściągalnych należności.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. odpis aktualizujący pożyczki i należności własne wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. 380 tys. zł). Odpisy dotyczyły należności inwestycyjnych oraz należności z tytułu dostaw i usług. W ocenie Zarządu należności niepokryte odpisem aktualizującym są w pełni odzyskiwalne.

Wszystkie pożyczki i należności własne są pochodzenia krajowego.

31.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest związane z zejściem zmian w zakresie popytu, podaży oraz cen, a także innych czynników, które wpłyną na wyniki Grupy lub wartość posiadanych aktywów (takich jak kursy walut zagranicznych, stopy procentowe, cena kapitału). Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie ekspozycji na to ryzyko w akceptowalnych ramach, przy jednoczesnej optymalizacji zwrotu z ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy głównie środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych, jak również kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej bazującej na EURIBOR + marża. Grupa od 2016 roku zaczęła zabezpieczać się przed ryzykiem zmian stóp procentowych -zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej).

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych poprzez prezentację oprocentowanych instrumentów finansowych w podziale według zmiennych i stałych stóp procentowych:

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2020 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2019 r.
Instrumenty o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	4 273	15 496
Zobowiązania finansowe	(8 580)	(8 972)
	(4 307)	6 524
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	(22 726)	(22 184)
	(27 033)	(15 660)

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2020 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2019 r.
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	11 389	7 188
Zobowiązania finansowe	(106 097)	(67 360)
	(94 708)	(60 172)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	22 726	22 184
	(71 982)	(37 988)

Szczegółowe warunki oprocentowania kredytów i pożyczek przedstawione są w nocie 27.4.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym oraz zawieranie kontraktów swap. Grupa nie posiada instrumentów finansowych o stałej stopie wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym zmiana stopy procentowej na dzień sprawozdawczy nie wpłynie na wycenę tych instrumentów i w efekcie na rachunek zysków i strat.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych o zmiennej stopie procentowej na zmianę rynkowych stóp procentowych. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy procentowej o 100 bp na wynik finansowy i na kapitały własne (z uwzględnieniem zawartej w 2016 r. transakcji IRS). Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. kursy wymiany walut pozostają niezmiennione.

2020	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	114	(114)	114	(114)
Zobowiązania finansowe	(1 061)	1 061	(1 061)	1 061
IRS	227	(227)	227	(227)
	(720)	720	(720)	720

2019	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	72	(72)	72	(72)
Zobowiązania finansowe	(674)	674	(674)	674
IRS	222	(222)	222	(222)
	(380)	380	(380)	380

Ryzyko kursowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz kredytami, które są wyrażone w walucie innej niż waluty funkcjonalne jednostek z grupy.

Na zarządzanie ryzykiem kursowym składają się procesy: identyfikacji i pomiaru ryzyka, monitorowania sytuacji na rynkach finansowych, dostosowywania – tam, gdzie to możliwe – wielkości zobowiązań i należności w poszczególnych walutach.

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany kursów walutowych poprzez prezentację instrumentów finansowych w podziale według walut, w których są one denominowane:

EUR po przeliczeniu na PLN	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne	1 189	963
Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe	1 836	1 363
Należności z tytułu dostaw i usług	164	123
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS i forward)	(57 629)	(58 164)
Pozostałe zobowiązania	-	-
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(54 440)	(55 716)

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych na zmianę kursów tych walut. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby osłabienie lub wzmocnienie złotego na dzień bilansowy o 5% w stosunku do wszystkich walut na wynik finansowy i na kapitały własne związane z wyceną tych instrumentów. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. stopy procentowe pozostają niezmiennione. Wpływ na wynik finansowy i kapitał własny został wykazany przed opodatkowaniem.

	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%
2020	(2 722)	2 722	(2 722)	2 722
2019	(2 786)	2 786	(2 786)	2 786

W roku kończących się 31 grudnia 2020 r. Grupa zabezpieczała się przed ryzykiem zmian kursów walutowych EUR z wykorzystaniem instrumentów pochodnych przez spółkę Themis Development Sp. z o.o., która zawarła kontrakt forward jako zabezpieczenie kursu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny- wycena kontraktu została ujęta w pozycji bilansowej *Krótkoterminowe Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*. Ponadto Grupa ogranicza to ryzyko poprzez zapewnienie pokrycia waluty EUR, w której zaciągnięte są kredyty inwestycyjne, walutą w której generowane są przychody z tytułu umów najmu.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Ryzyko utraty płynności finansowej jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności.

Polityka zarządzania ryzykiem utraty płynności finansowej polega na zapewnieniu środków finansowych niezbędnych do wywiązywania się Grupy z zobowiązań finansowych i inwestycyjnych przy wykorzystaniu najbardziej atrakcyjnych źródeł finansowania.

Zarządzanie płynnością Grupy koncentruje się na szczegółowej analizie, planowaniu i podjęciu odpowiednich działań w obszarach obejmujących kapitał pracujący oraz zadłużenie finansowe netto.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy wg terminów zapadalności:

na 31 grudnia 2020 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	76 989	73 701	73 701	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	8 838	8 838	8 838	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 652	12 240	7 077	270	675	4 218
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 694	1 694	170	321	799	405
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	4 695	4 695	4 695	-	-	-
	93 869	101 169	94 481	591	1 474	4 623

na 31 grudnia 2019 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	64 426	76 090	37 111	2 694	14 150	22 134
Zobowiązania z tytułu obligacji	8 757	9 269	996	8 273	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 252	13 254	516	357	679	11 702
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 121	1 121	34	85	753	250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	46 142	46 142	46 142	-	-	-
	123 697	145 876	84 798	11 409	15 582	34 086

Grupa nie przewiduje, aby przepływy pieniężne, prezentowane w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

31.3. Zarządzanie kapitałami

Podstawowym założeniem polityki Grupy w zakresie zarządzania kapitałami jest utrzymanie silnej bazy kapitałowej, która będzie podstawą zaufania ze strony inwestorów, kredytodawców oraz rynku i która zapewni przyszły rozwój Grupy. Grupa monitoruje zmiany w akcjonariacie, wskaźniki rentowności kapitału oraz wskaźniki relacji kapitału własnego do zobowiązań.

Stopa zadłużenia netto Grupy (definiowana jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujęte w aktywach obrotowych) do kapitału własnego na dzień sprawozdawczy kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Zobowiązania ogółem	138 498	134 989
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(8 690)	(3 239)
Zadłużenie netto	129 808	131 750
Kapitał własny	101 424	92 181
Współczynnik zadłużenia netto do skorygowanego kapitału własnego	1,28	1,43

32. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stópę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 15 tys. zł (na dzień 31.12.2019 r. ujemna wycena wynosiła 171 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Grupa zawarła transakcję FX Forward jako element zabezpieczenia umowy kredytowej (kredyt budowlany dotyczący finansowania inwestycji). Kwota nominalna transakcji wyniosła 40.900 tys. zł. z terminem końcowego rozliczenia na czerwiec 2021 r. Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 3.111 tys. zł dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Kosztach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych.

33. Leasing operacyjny

Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 1 roku do 10 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 74.002 tys. zł, z czego 16.058 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 48.240 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 9.704 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 62.767 tys. zł, z czego 12.260 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 40.239 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 10.270 tys. zł po upływie 5 lat.

34. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała istotnych zobowiązań umownych

35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

35.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

Podmiotami powiązanymi są akcjonariusze Jednostki Dominującej, którzy sprawują kontrolę, współkontrolę lub mają znaczący wpływ na Jednostkę Dominującą, akcjonariusze/udziałowcy jednostek zależnych, podmioty zależne tychże udziałowców oraz kluczowy personel kierowniczy. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują jedynie udzielone i otrzymane pożyczki.

Pożyczki otrzymane	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 525	1 468

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	27	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	18	-
JK VC Sp. z o.o.	18	-

35.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi

1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2020 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(263)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(193)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(241)	-
	-	-	-	(697)	(57)

1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2019 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(263)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(180)	-
Mirosław Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(216)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	31	31	-	-	-
	31	31	-	(659)	(57)

35.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia członków Zarządu Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Mirosław Koszany	425	351
Roman Wąsikiewicz	593	487
	1 018	838

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Jacek Kłeczek	268	239
Krzysztof Szewczyk	227	220
Łukasz Wąsikiewicz	36	24
Bogumił Tokarz	66	61
Łukasz Koterwa	48	42
Andrzej Hopko	38	29
	684	615

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2020 r. i 2019 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kuratelii z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub wspólnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

Oprócz wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę Prezes Zarządu jest uprawniony do jednorazowej premii z tytułu sprzedaży nieruchomości przez Spółkę lub udziałów w spółkach zależnych Spółki. Dodatkowo wszyscy pracownicy są uprawnieni do premii kwartalnych i rocznych zależnych od osiągniętych wyników finansowych.

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w nocie 25.

35.4. Udziały niekontrolujące

Poniższa tabela przedstawia informację o spółkach zależnych w Grupie, w których występuje istotny kapitał udziałowców niesprawujących kontroli. Kapitał udziałowców niekontrolujących, a także zyski i straty oraz inne całkowite dochody im przypadające uwzględniają udziałowców niesprawujących kontroli zarówno spółek zależnych bezpośrednio od Jednostki Dominującej, jak też ich spółek zależnych.

Informacje finansowe zawarte w poniższej tabeli nie uwzględniają wyłączeń pomiędzy spółkami objętymi konsolidacją.

31 grudnia 2020 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 361	45 579
Aktywa obrotowe	0	2 219
Zobowiązania długoterminowe	12 482	28 793
Zobowiązania krótkoterminowe	4	1 463
Aktywa netto	(3 124)	17 542
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 654)	5 469

31 grudnia 2020 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	4 266
Zysk/(strata) netto	(350)	822
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i (straty) oraz inne całkowite dochody ogółem	(350)	822
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(185)	436
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(19)	2 176
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2	(1 802)
Przepływy pieniężne netto, razem	(17)	374
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

31 grudnia 2019 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 219	44 846
Aktywa obrotowe	17	1 275
Zobowiązania długoterminowe	12 001	27 832
Zobowiązania krótkoterminowe	10	1 427
Aktywa netto	(2 775)	16 862
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 469)	5 014

31 grudnia 2019 r.	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	4 445
Zysk/(strata) netto	(331)	1 228
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i (straty) oraz inne całkowite dochody ogółem	(331)	1 228
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(176)	651
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(4)	2 719
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	870	(1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(860)	(2 654)
Przepływy pieniężne netto, razem	6	64
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

36. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Pracownicy umysłowi	19	21

37. Analiza wpływu pandemii COVID-19 na poziom aktywów i pasywów

Początek 2020 r. przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową w formie obniżki globalnego popytu na dobra i usługi, jak również wpływa na niepewność stabilności gospodarki oraz fluktuacje kursów walut.

W efekcie deprecjacji polskiej waluty aktywa Grupy wyceniane w walucie EUR (głównie nieruchomości inwestycyjne) zostały wycenione na poziomie wyższym niż na dzień 31 grudnia 2019 r. W ocenie Zarządu pozytywny wpływ zmiany kursu PLN/EUR na wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy wyniósł 16,3 mln zł. Jednocześnie, zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd zlecił niezależnemu rzeczoznawcy dokonanie szacunku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. W przypadku jednej z nieruchomości – Retail Park Bielsko-Biała – nastąpiła deprecjacja wartości nieruchomości wyrażonej w walucie EUR z uwagi na podwyższone ryzyko zmniejszania przychodów z najmu. Szacunkowy negatywny wpływ wyrażonej w walucie EUR wyceny ww. nieruchomości wynosi ok. 2,5 mln zł.

Jednocześnie w związku rosnącym popytem na powierzchnie magazynowe oraz towarzyszącej temu trendowi aprecjacji rynkowych stóp kapitalizacji mających wpływ na wyceny nieruchomości komercyjnych, nastąpiła

aprecjacja wartości wyrażonej w walucie EUR dotyczącej pozostałych nieruchomości magazynowych. Szacunkowy pozytywny wpływ wyrażonej w walucie EUR wyceny ww. nieruchomości wynosi ok. 6,8 mln zł.

Jednocześnie, z uwagi na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych za pomocą kredytów w walucie EUR, wzrost kursu PLN/EUR spowodował istotne zwiększenie zadłużenia kredytowego. Według oceny Zarządu negatywny wpływ zmiany kursów walut na poziom zadłużenia oraz wycenę finansowych instrumentów pochodnych, wyniósł 7,8 mln zł. W wyniku deprecjacji polskiej waluty względem EUR naruszone zostały niektóre kowenanty wymienione w umowach kredytowych dotyczących finansowania nieruchomości magazynowych, w związku z czym część zobowiązań kredytowych została zakwalifikowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych przez banki, nie otrzymano również od instytucji finansujących, żadnych informacji wskazujących na ryzyko konieczności przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych. W przypadku umowy kredytowej dotyczącej finansowania jedynej, znajdującej się w portfelu inwestycyjnym Grupy, nieruchomości handlowej żaden z zawartych w niej kowenantów nie został naruszony.

W związku z decyzjami podjętymi przez władze RP wdrażające kolejne programy tarczy antykrzysowej chroniącej gospodarkę RP przed skutkami pandemii COVID-19 część najemców została zwolniona z opłat za wynajem powierzchni handlowych przez pewien okres (od 3 do 6 miesięcy), bądź opłaty te zostały obniżone o wartości w przedziale od 10% do 30%. W przypadku jednego z najemców powierzchni magazynowych zlokalizowanego w jednej z nieruchomości magazynowych została udzielona obniżka czynszu na poziomie 25% przez okres 6 miesięcy. Na skutek powyższego, w ocenie Zarządu, nastąpiło zmniejszenie przychodów Grupy o kwotę nie przekraczającą kwoty 647 tys. zł. Sytuacja ta nie wpłynęła jednak w sposób materialny na poziom wyceny nieruchomości komercyjnych z uwagi na przedłużenie umów najmu z najemcami korzystającymi z tymczasowych zwolnień w płatnościach czynszu najmu.

Niektóre spółki należące do Grupy odnotowały w drugim i trzecim kwartale 2020 r. przejściowe problemy związane ze ściągalnością należności od niektórych najemców. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego sytuacja płynnościowa Grupy nie odbiegała w sposób zasadniczy od sytuacji płynnościowej w okresach poprzednich. W okresie panowania pandemii COVID-19, żadna z umów najmu nie została rozwiązana z powodów związanych z okolicznościami pandemii. Zarząd podjął szereg indywidualnych negocjacji z niektórymi najemcami zmierzających do złagodzenia wpływu pandemii na sytuację finansową zarówno najemców, jak i spółek Grupy, w tym przesunięcia płatności należnych Grupie oraz tymczasowe zwolnienia z płatności wraz przedłużeniem okresu wynajmu powierzchni magazynowo- handlowych.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej BIK S.A. skorzystały również z programów pomocowych w ramach tarczy antykrzysowej – skorzystano z częściowych lub całkowitych zwolnień ze składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w łącznej kwocie 129 tys. zł. (w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych SA w kwocie 80 tys. zł).

Zarząd na bieżąco monitoruje zarówno ogólną sytuację gospodarczą, jak i sytuację ekonomiczną głównych kontrahentów pod kątem potencjalnych ryzyk mogących zagrażać sytuacji finansowej Grupy. Wszelkie pojawiające się ze strony władz RP programy pomocowe analizowane są przez Zarząd na bieżąco pod kątem możliwości partycypowania w nich przez spółki Grupy.

38. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 14 stycznia 2021 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. wyemitowała 8.908 obligacji serii B o łącznej wartości 8.908 tys. zł., które w tym samym dniu zostały w całości przydzielone obligatariuszom. Kwota uzyskana z emisji obligacji serii B została w całości przeznaczona na całkowitą spłatę zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii A, których data zapadalności przypadła na dzień 18 stycznia 2021 roku.

W dniu 29 stycznia 2021 roku spółka Savia Karpaty Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Pekao Bank S.A. terminową transakcję zabezpieczającą zmianę stopy procentowej (IRS) w ramach zawartej umowy kredytu z dnia 5 sierpnia 2014 roku, w odniesieniu do pozostałej do spłaty kwoty kredytu, która wynosi 3.430.210,70 EURO.

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. poinformował, że 11 lutego 2021 roku powziął informację o zawarciu umowy inwestycyjnej dotyczącej między innymi sprzedaży akcji w ramach wezwania między: Jackiem Kłeczkiem, Beatą Kłeczek, Krzysztofem Szewczykiem, Jolantą Cepielik-Szewczyk, Romanem Wąsikiewiczem; Łukaszem Wąsikiewiczem, Bogumiłem Tokarzem, Agnieszką Rerutko oraz Magdaleną Kosińską a NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Akcje Sprzedawane reprezentują łącznie 72,4% kapitału zakładowego Spółki i ok. 83,18% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W związku z tym, że Kupujący jest zainteresowany jedynie aktywami logistycznymi należącymi do grupy kapitałowej Spółki, Spółka oraz Jacek Kłeczek, Krzysztof Szewczyk, Roman Wąsikiewicz i Bogumił Tokarz zawarli warunkową umowę sprzedaży udziałów i wierzytelności, na podstawie której Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. między innymi sprzeda Akcjonariuszom Kupującym łącznie 47 udziałów w kapitale zakładowym Marathon 2 sp. z o.o. (reprezentujących 47% udziałów w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów), tj. wszystkie udziały posiadane przez Spółkę, za łączną cenę 2.350.000 PLN oraz wszelkie wierzytelności Spółki wobec Marathon z umów pożyczek, na podstawie których Spółka pożyczyła Marathon łącznie 4.192.000 zł, za łączną cenę równą wartości nominalnej pożyczek wraz z należnymi odsetkami na datę rozliczenia nabycia akcji w Wezwaniu. Marathon jest jedynym współnikiem Savia Karpaty sp. z o.o. Savia Karpaty sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiony jest Retail Park Karpacka – centrum handlowe w Bielsku-Białej prowadzone przez grupę kapitałową Spółki. Przejęcie własności udziałów Marathon oraz wierzytelności Spółki wobec Marathon na rzecz Akcjonariuszy Kupujących Marathon nastąpiło z chwilą rozliczenia nabycia akcji w Wezwaniu. W związku z powyższym wszelkie aktywa i zobowiązania Spółki Marathon 2 Sp. z o.o. oraz Savia Karpaty Sp. z o.o. zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 roku ujęte jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

W dniu 24 marca 2021 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. terminową transakcję zabezpieczającą zmianę stopy procentowej (IRS) w ramach zawartej umowy kredytu z dnia 21 grudnia 2020 roku, w odniesieniu do pozostałej do spłaty kwoty kredytu, która wynosi 4.450.000 EURO.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Jacka Kłeczka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Krzysztofa Szewczyka o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Łukasza Wąsikiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał oświadczenie Pana Bogumiła Tokarza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2021 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 kwietnia 2021 roku.

Kraków, dnia 28 kwietnia 2021 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Artur Kuliński
Dyrektor Finansowy
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe