

BPS Grzybowska 81

ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa

tel.: (022) 53 95 355, (022) 53 95 400

Sprawozdanie Zarządu z działalności**BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie****za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku****I. INFORMACJE OGÓLNE**

Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. została powołana na mocy Aktu Notarialnego Rep. A Nr 6417 w dniu 06.06.2011r. Głównym założeniem przy utworzeniu spółki było powołanie odrębnej jednostki organizacyjnej tzw. spółki celowej (SPV), której zadaniem był zakup, adaptacja a od 2014 roku zarządzanie nieruchomością przeznaczoną na siedzibę Centrali Banku BPS S.A., podmiotów z Grupy Kapitałowej BPS oraz podmiotów zewnętrznych.

BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. wchodzi w skład grupy kapitałowej Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Oddział Gospodarczy KRS 391921, z kapitałem zakładowym 500 000,00 zł, NIP 527-266-09-31, REGON 143191561.

Skład Zarządu spółki w roku sprawozdawczym zmienił się dwukrotnie, funkcję Prezesa Zarządu od 06 czerwca 2020 roku do 31 stycznia 2021 roku Robert Rozmus, od 01 lutego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania funkcję Prezesa Zarządu sprawuje Monika Królikowska. W Spółce nie została ustanowiona Rada Nadzorcza, funkcję organu nadzorczego pełni Zgromadzenie Wspólników.

Struktura właścicielska w badanym roku nie zmieniała się, udziałowcami Spółki są:

- G81 Inwestycje 1 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 2 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 3 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 4 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 5 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych 100 udziałów.

II. ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

Rok 2021 był ósmym rokiem działalności spółki, podczas którego realizowała ona swoje zadania zgodnie z zakresem do jakiego została powołana czyli zarządzania nieruchomością komercyjną – biurową, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81, z przeznaczeniem na wynajem dla Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Banku BPS. Działalnością uzupełniającą zasadniczej części prowadzonej działalności jest najem wyposażenia meblowego oraz wyposażenia budynku. Standard oferowanej usługi spełnia wszelkie wymogi i rekomendacje jakie powinien posiadać obiekt o charakterze bankowo-biurowym.

III. ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Przyjęty dla roku 2021 Plan finansowy spółki nie przewidywał istotnych zmian w zakresie prowadzonej działalności. Spółka realizowała zadania skoncentrowane na bieżącym utrzymaniu budynku biurowego i zapewnieniu jak najwyższego standardu usługi najmu.

Wszelkie modernizacje, naprawy czy wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych jakie miały miejsce w roku 2021 podyktowane były wymogami ustawowymi jakie nałożone są na głównego najemcę tj. Bank BPS SA oraz koniecznością modernizacji lub wymiany wyeksploatowanych w budynku instalacji.

IV. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 DO 31 GRUDNIA 2021 roku.

Plan finansowy dla 2021 roku opierał się na założeniach powstałych w oparciu o wykonanie z lat minionych ze szczególnym uwzględnieniem ostatniego roku, w którym najem nieruchomości odbywał się na zasadach komercyjnych.

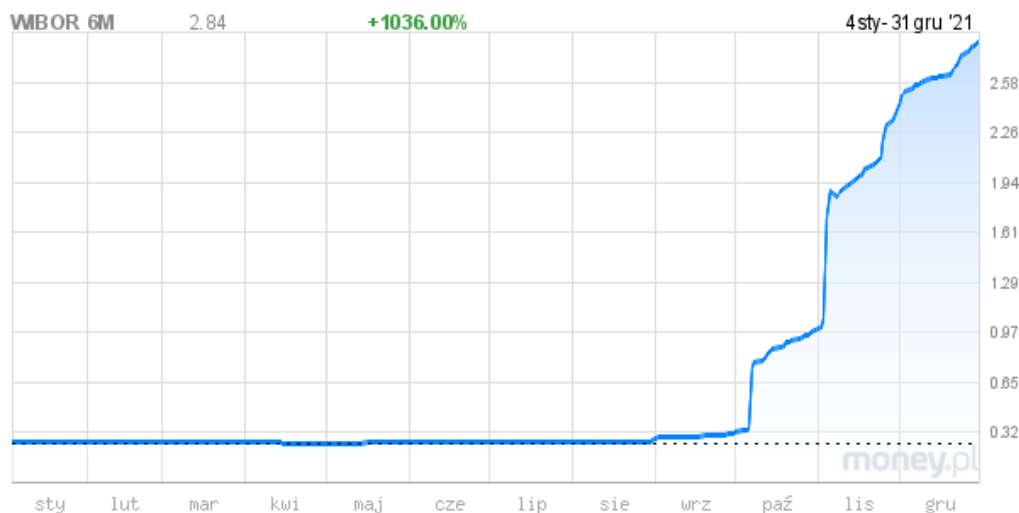
Spółka odnotowała przychody z tytułu najmu pomieszczeń, miejsc parkingowych, wynajmu wyposażenia, opłaty eksploatacyjnej oraz refaktur za zużyte media, środki czystości oraz przeglądy specjalistycznych instalacji serwerowni dedykowanych dla Banku BPS SA i Centrum Rozwoju Usług Zrzeszeniowych.

Refakturowanie na najemców usług związanych z dostawą mediów i środków czystości ogranicza istotnie ryzyko wzrostu cen tj. energia elektryczna, ciepła i usługi obce.

Podobnie jak to miało miejsce w latach poprzednich w 2021 r. również obowiązywał mechanizm ograniczający ryzyko wzrostu stóp procentowych dla zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w postaci wyemitowanych przez spółkę obligacji poprzez proporcjonalne podwyższenie jednostkowej ceny najmu 1 m² dla danej powierzchni w oparciu o zmianę stawki WIBOR 6M wg. stanu na 30 listopada roku poprzedzającego kolejny rok kalendarzowy powiększonej o marżę na poziomie 3 pkt %, przy czym za

wartość referencyjną przyjęto stawkę WIBOR 6M z dnia 30 listopada 2020 r. Rok 2021 był szczególnym rokiem dla rynku międzybankowego, charakteryzował się przez trzy kwartały rekordowo niskimi stopami procentowymi, które od października sukcesywnie rosły dając na koniec roku poziom 2,88%. Sytuacja ta do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zmieniła się i praktycznie każdego dnia odnotowywane są kolejne wzrosty. Przewidywania analityków z trzeciego kwartału 2021 roku nie sprawdziły się a trend wzrostowy nadal się utrzymuje i nie bardzo wiadomo na jakim poziomie się zatrzyma. Dlatego też Zarząd Spółki podjął rozmowy z Właścicielami Spółki na temat konieczności wprowadzenia zmian do umów najmu w zakresie waloryzacji stawek czynszu z okresów rocznych na półroczne zgodnie z terminem ustalania stawek WIBOR 6M dla wyemitowanych obligacji.

Wykres nr. 1 Zmiana stawki WIBOR 6 M w 2021 roku.



Wykres nr. 1 Zmiana stawki WIBOR 6 M w 2021 roku. Źródło: Money.pl

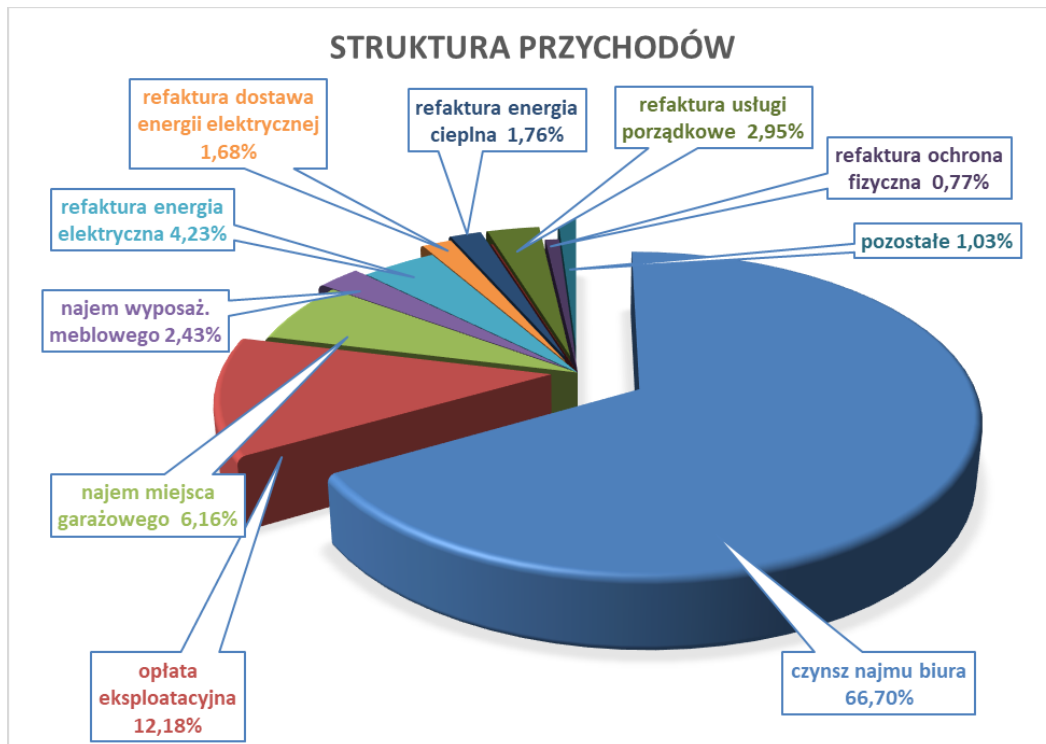
Zgodnie z postanowieniami zawartych umów najmu, opłata eksploatacyjna w roku 2021 miała charakter zaliczkowy i obejmowała koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, koszty dostawy i zużycia mediów dla części wspólnych, koszty ubezpieczenia oraz podatków i opłat wynikających z posiadania nieruchomości.

Ostateczne rozliczenie opłaty eksploatacyjnej nastąpiło na koniec stycznia 2022 r. na podstawie faktycznie poniesionych kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem budynku. Suma zaliczek wpłaconych na poczet opłaty była niższa od faktycznie poniesionych kosztów o 177 837,89 zł i na podstawie zapisów umownych wystawione zostały dodatkowe faktury.

Rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży

W okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. wyniosły 14 859 065,08 zł (97,27% planu).



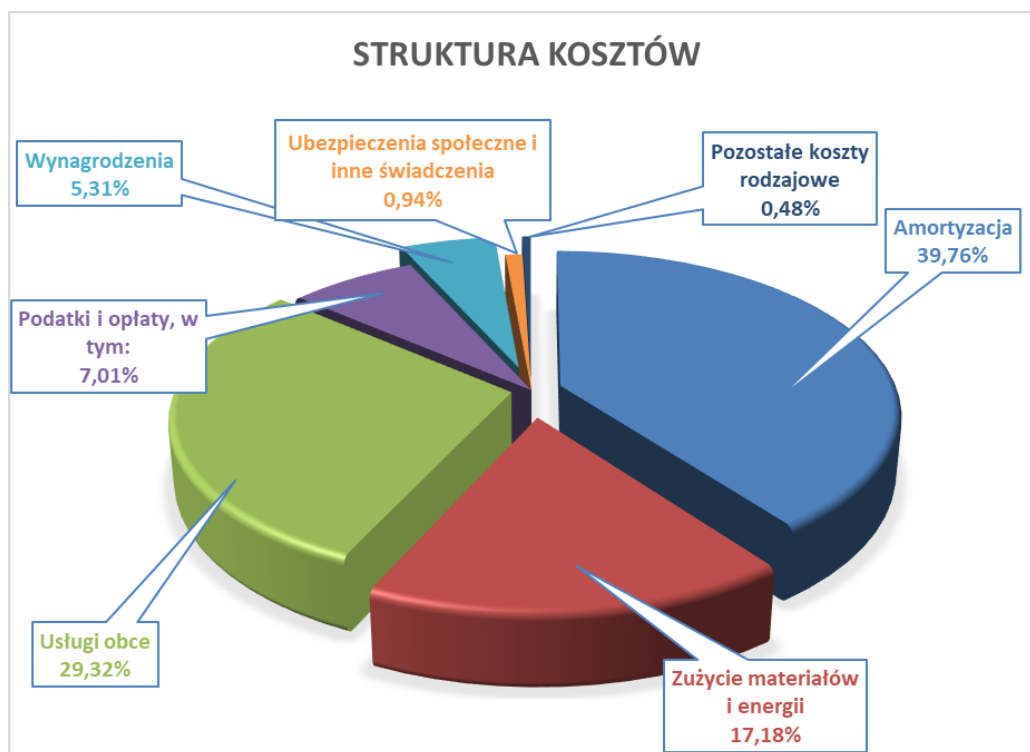
Wykres nr 2. Struktura przychodów ze sprzedaży. Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

Głównym źródłem przychodów z tytułu prowadzonej działalności są czynsze z tytułu najmu pomieszczeń (66,70%), następnie przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej (12,18%), przychody z tytułu wynajmu miejsc garażowych (6,16%), przychody z tytułu najmu wyposażenia (2,43%), refaktury za: zużycie (4,23%) i dostawę energii elektrycznej (1,68%), ciepłej (1,76%), usługi porządkowe (2,95%), ochronę fizyczną (0,77%) i pozostałe usługi (1,039%).

Sytuacja epidemiologiczna w kraju spowodowana koronawirusem SARS-Cov-2 nie miała istotnego wpływu na spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości.

Koszty działalności operacyjnej

Wyniki finansowe wskazują, iż poziom kosztów na działalności operacyjnej jest zgodny z planem, stanowi 99,75% założeń tj. 8 442 781 ,41 zł. Struktura kosztów w niewielkim stopniu różni się od planu wykazując niższe od założonych koszty zużycia materiałów i energii (92,32%) ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (96,46%), nieco wyższe usług obcych (102,10%), podatków (103,35%), wynagrodzeń (101,67%) i amortyzacji (100,10%).



Wykres nr 3. Struktura kosztów operacyjnych. Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

W strukturze kosztów działalności operacyjnej największą pozycję 3 356 801,57 zł (39,76%) stanowiły koszty amortyzacji (bezpośrednio wynikające z wartości majątku trwałego i przyjętego poziomu jego umorzeń), 2 475 353,29 zł (29,32%) koszty usług obcych oraz koszty zużycia energii 1 450 314,42 zł (17,18%) kosztów operacyjnych.

Poniesione w roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej były nieco wyższe niż w roku 2020 (o 158 897,65 zł) głównie z tytułu wzrostu kosztów zużycia energii (o 154 282,84 zł), oraz amortyzacji (o 26 904,18 zł), która jest efektem przeprowadzonych modernizacji instalacji budynkowych. Pozostałe koszty były bliskie kosztom z roku poprzedzającego.

Wynik na sprzedaży

W badanym okresie zysk na sprzedaży wyniósł 6 416 283,67 zł (94,12% planu), na co przede wszystkim wpływ miało rozliczenie zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej z 2020 r. (-304 245,80 zł).

Pozostałe przychody operacyjne

Wykonanie za rok 2021 wyniosło 47 517,44 zł i wynika z wypłaty odszkodowań z tytułu drobnych uszkodzeń infrastruktury nieruchomości.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne nie mają istotnego wpływu na wyniki spółki.

Wynik na działalności operacyjnej

Spółka wypracowała dodatni wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 6 460 473,74 zł (94,84% planu).

Przychody finansowe

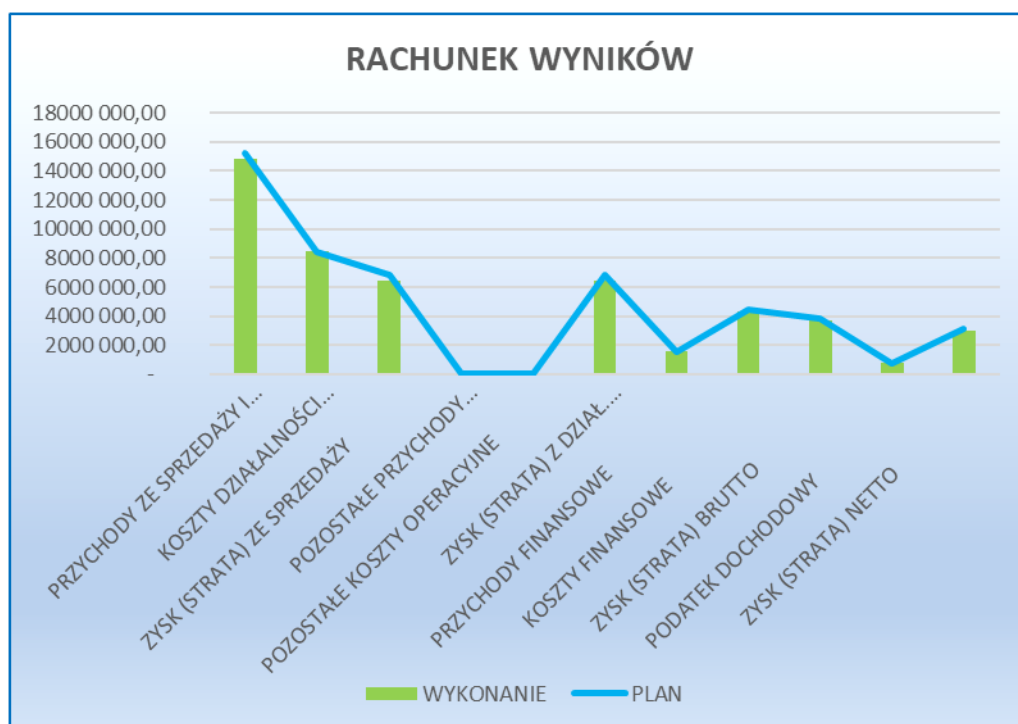
Spółka odnotowała przychody finansowe z tytułu odsetek od obligacji długoterminowych w wysokości 1 541 527,59 zł zgodnie z założonymi w planie.

Koszty finansowe

Realizacja poziomu kosztów finansowych za 2021 rok wskazuje 95,52% planu (4 280 289,35 zł)

Wynik na działalności gospodarczej

Spółka BPS Grzybowska 81 w roku 2021 wypracowała zysk na prowadzonej działalności gospodarczej na poziomie 2 952 235,98 zł netto tj. 93,58% przyjętego planu.



Wykres nr 4. Rachunek wyników plan a jego wykonanie. Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

Wybrane elementy sprawozdania finansowego	
	w zł
Przychody netto ze sprzedaży	14 859 065,08
Zysk brutto na sprzedaży	6 416 283,67
EBIT	6 460 473,74
EBITDA	9 817 275,31
Podatek dochodowy	769 476,00
Zysk netto	2 952 235,98
Aktywa	136 775 942,64
Kapitał własny	2 836 013,71
Aktywa obrotowe	7 743 092,77

Tabela nr 1 Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

Wskaźniki rentowności	
Wyszczególnienie	
Rentowność brutto ze sprzedaży	43,18%
Rentowność działalności operacyjnej	43,48%
Rentowność EBITDA	66,07%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	19,87%
Rentowność aktywów ogółem (ROA)	2,16%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	104,10%

Tabela nr 2. Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

Zasady wyliczania wskaźników:

- rentowność brutto ze sprzedaży – zysk brutto ze sprzedaży za dany okres / przychody ze sprzedaży netto;
- rentowność działalności operacyjnej – zysk na działalności operacyjnej za dany okres / przychody ze sprzedaży netto;
- rentowność EBITDA – EBITDA za dany okres / przychody ze sprzedaży netto
- rentowność sprzedaży netto (ROS) – zysk netto za dany okres / przychody ze sprzedaży netto;
- wskaźnik rentowności aktywów (ROA) – zysk netto / stan aktywów na koniec danego okresu;
- wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) – zysk netto / stan kapitałów własnych na koniec danego okresu.

BILANS PASYWA

Struktura kapitałowa

Kapitał własny na dzień 31.12.2021 wyniósł 2 836 013,71 zł (31,52% planu) co jest efektem wypłaty dywidendy w wysokości 4 200 000,00 zł za rok 2020 oraz rozliczenia straty z lat ubiegłych będącej efektem zmiany w podejściu do wyceny wyemitowanych obligacji. Kapitał podstawowy nie zmienił się, wyniósł 500 000,00 zł i w całości został pokryty wkładem pieniężnym.

Zobowiązania

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na koniec 2021 roku wyniosły 133 939 928,93 zł z czego dominującą pozycją były długoterminowe zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu emisji

obligacji w wysokości 131 471 659,11

Środki z emisji obligacji refinansowały inwestycję w postaci budynku biurowego wraz z jego infrastrukturą oraz wyposażeniem. Emisja obligacji została przeprowadzona w 2019 roku i na dzień bilansowy przedstawia się w sposób następujący:

- I. Obligacje na okaziciela serii A w ilości 110 000 z oprocentowaniem zmiennym w oparciu o stawkę WIBOR 6M i marżę w wysokości 3 pkt %, nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł. Obligacje zostały objęte przez banki spółdzielcze zrzeszone z Bankiem BPS SA oraz Bank BPS SA.
- II. Obligacje na okaziciela serii B w ilości 16 800 sztuk z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6M + marża 3 pkt%, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda. Całość emisji została objęta przez Bank BPS SA.
- III. Obligacje na okaziciela serii C w ilości 4 675 sztuk z oprocentowaniem zmiennym w oparciu o stawkę WIBOR 6M i marżę w wysokości 3 pkt %, w formie dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, objęte Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. W dniu 11 czerwca 2021 r. zgodnie z zawartym Porozumieniem, Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii C w ilości 275 sztuk.

Istotną pozycję pasywów stanowi również rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, na którą składa się umorzenie wartości aktywów trwałych, wycena obligacji i naliczone odsetki od obligacji.

W innych rozliczeniach międzyokresowych znajduje się rezerwa remontowa - wyższa od planowanej z uwagi na konieczność przeprowadzenia bieżących napraw i wymian instalacji, które po dziewięciu latach eksploatacji wymagały istotnych napraw, a niejednokrotnie i wymiany. Prace te wymagają przeprowadzenia również z punktu widzenia wartości budynku, który stanowi zabezpieczenie do finansowania wyemitowanych obligacji.

Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	
Wskaźnik poziomu zadłużenia	97,22%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	4 722,82%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	2,07%

Tabela 3. Źródło: Sprawozdanie finansowe BPS Grzybowska 81

Zasady wyliczania wskaźników

- wskaźnik poziomu zadłużenia – stosunek zobowiązań krótko i długoterminowych do aktywów ogółem; obrazuje udział zewnętrznych źródeł finansowania działalności spółki
- wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – stosunek zobowiązań ogółem do kapitałów własnych
- wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi – stosunek kapitałów własnych do aktywów ogółem, przedstawia udział środków własnych w finansowaniu działalności.

BILANS AKTYWA

Majątek

Wartość aktywów trwałych na koniec 2021 roku wyniosła 129 032 849,87 zł (99,93% planu). W strukturze aktywów dominowały Inwestycje długoterminowe w skład których wchodzi: budynek wraz z wyposażeniem i prawem wieczystego użytkowania gruntu o łącznej wartości 96 078 566,35 zł, obligacje spółek G81 1-5 SA, których wartość bilansowa na koniec roku została oszacowana na 32 337 138,35 zł. Spółka posiada obligacje pięciu spółek tj.

- I. 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710,00 każda, wyemitowanych przez G81 Inwestycje 1 SA;
- II. 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710,00 każda, wyemitowanych przez G81 Inwestycje 2 SA;
- III. 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710,00 każda, wyemitowanych przez G81 Inwestycje 3 SA;
- IV. 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710,00 każda, wyemitowanych przez G81 Inwestycje 4 SA;
- V. 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710,00 każda, wyemitowanych przez G81 Inwestycje 5 SA;

o terminie zapadalności przypadającym w dniu 27.03.2029

W aktywach długoterminowych znajdują się również aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 502 460,00, na które składa się amortyzacja NKUP, naliczone odsetki od obligacji, rezerwa urlopową i emerytalną.

Pozostała wartość aktywów to majątek obrotowy w postaci środków pieniężnych w kasie w kwocie 7 407 152,28 zł (61,14% planu). Saldo środków jest niższe od zakładanego w związku z wypłatą dywidendy (4 200 000,00 zł) za rok 2020

Reasumując powyższe należy stwierdzić, iż wypracowany w roku 2021 wynik finansowy jak i struktura majątkowa oraz poziom zobowiązań finansowych i handlowych w stopniu marginalnym odbiegają od przyjętych na rok 2021 założeń ekonomiczno-finansowych dla Spółki.

Suma bilansowa Spółki na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 136 775 942,64 zł co stanowi 96,46% przyjętych założeń.

V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Zarząd Spółki zakłada, iż rok 2022 będzie kontynuacją wprowadzonych zmian, które jak pokazują wyniki na prowadzonej działalności możliwe są do osiągnięcia. Przyjęty na rok 2021 plan finansowy bliski jest realizacji roku minionego i optymalny dla charakteru prowadzonej przez spółkę działalności.

Wprowadzenie od 2020 roku zasady przenoszenia wszystkich kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości na najemców, zabezpieczają ryzyko pogorszenia płynności w spółce i nie mają istotnego wpływu na wynik z tytułu prowadzonej działalności. Rozliczenie poniesionych kosztów zawartych w opłacie eksploatacyjnej nastąpiło na koniec stycznia 2022 r.

Istotną kwestią pozostają koszty finansowe z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji spowodowane drastycznym wzrostem stóp procentowych. Obowiązujące dotychczas warunki najmu z waloryzacją stawek czynszu raz do roku powinny zostać zmienione i dostosowane do sposobu naliczania odsetek od obligacji, dla których stawka WIBOR 6M liczona jest wg. stawek na 3 dni robocze przed 1 lipca i 1 stycznia danego roku którego dotyczą. Rozmowy dotyczące konieczności wprowadzenia zmian do umów najmu zostały podjęte.

VI. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

W omawianym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia związane ze zmianą ilości udziałów spółki.

VII. POSIADANE ODDZIAŁY

Spółka jest jednostką celową powołaną do zakupu, aranżacji oraz bieżącego zarządzania nieruchomością biurową z przeznaczeniem na wynajem dla Banku, Spółek z Grupy Kapitałowej oraz firm zewnętrznych. Zgodnie z ideą powołania spółka nie posiadała w roku 2020 żadnych oddziałów.

VIII. INSTRUMENTY FINANSOWE OGRANICZAJĄCE RYZYKA

BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. nie korzystała w omawianym okresie z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmiany stóp procentowych, zmiany cen rynkowych jak i instrumentów ograniczających utratę płynności finansowej.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

- I. Z uwagi na trwający stan epidemiologiczny w kraju powstały w wyniku rozprzestrzeniania się wirusa SARS-COV-2 wywołującego groźną w skutkach chorobę COVID-19 Zarząd spółki w 2021 roku utrzymał decyzję o ograniczeniu liczby pracowników świadczących pracę w biurze zlecając pracę zdalną. W

budynku każdego dnia pracuje jedna osoba ze strony Spółki oraz konserwatorzy i administrator budynku trzy razy w tygodniu.

- II. W związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 spowodowanego przez wirusa zwanego koronawirusem SARS-Cov-2 i podjętymi przez władze państwowe decyzjami ograniczającymi prowadzenie działalności w niektórych obszarach gospodarczych do spółki wpłynął wniosek od najemcy restauracji o obniżenie opłat z tytułu najmu pomieszczeń. Zarząd Spółki podjął decyzję o częściowym wsparciu dla prowadzonej przez Najemcę działalności poprzez czasowe obniżenie stawek czynszu do końca września 2021 r.
- III. W dniu 01 lutego 2021 z funkcji Prezesa Zarządu zrezygnował Robert Rozmus.
- IV. Z dniem 1 lutego 2021 roku na stanowisko Prezesa Zarządu została powołana Monika Królikowska
- V. W dniu 11 czerwca 2021 r. zgodnie z zawartym Porozumieniem, Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii C w ilości 275 sztuk.
- VI. Z uwagi na rosnące potrzeby Najemców Zarząd Spółki w dniu 02 lipca 2021 r. podjął decyzję o instalacji dodatkowego traktu światłowodowego w budynku.
- VII. W związku z koniecznością obniżenia temperatury w szachtach teletechnicznych budynku Zarząd Spółki podjął decyzję o montażu instalacji klimatyzacji, którą wykonała firma RS SYSTEM.
- VIII. W pierwszej połowie 2021 roku zakończone zostały prace związane z wdrożeniem nowego systemu BMS budynkowego wraz z integracją z systemem bezpieczeństwa przeciw pożarowego oraz systemu sterowania poszczególnymi układami oświetlenia.
- IX. W listopadzie 2021 roku przeprowadzona została modernizacja systemu CCTV oraz instalacji dodatkowego zabezpieczenia pomieszczeń sąsiadujących z serwerownią przed zalaniem.
- X. W dniu 31.12.2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę o zobowiązaniu Wspólników o dokonaniu dopłaty do kapitału w wysokości 100,00 zł za każdy posiadany udział w terminie do 18 lutego 2022 r. Dopłata została zrealizowana w terminie.
- XI. Na przełomie roku 2021 i 2022 została przeprowadzona dezynfekcja systemu wentylacji i klimatyzacji budynkowej.
- XII. W dniu 23 marca 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki i przyjęciu Tekstu jednolitego Umowy Spółki.
- XIII. W dniu 24 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę o wyrażeniu zgody Zarządowi Spółki na wypłatę kwoty 1 375 000,00 zł tytułem przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii C.
- XIV. W dniu 25 kwietnia 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o wprowadzeniu od 01.01.2021 r. zmiany w obowiązującej Polityce rachunkowości w zakresie metodologii wyceny posiadanych zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A, B i C.

Przyjęta pierwotnie metodologia wyznaczania wewnętrznej stopy zwrotu IRR uwzględniała przeszłe przepływy pieniężne, wyznaczone przed cyklem podwyżek stóp procentowych, przez co zaniżono wysokość stopy procentowej służącej do dyskontowania przepływów (IRR) przy jednoczesnej aktualizacji projekcji przepływów w oparciu o wyższe oprocentowanie wynikające ze zmiany stawki referencyjnej WIBOR 6M. Doprowadziło to do znacznego przeszacowania zobowiązań spółki ponad ich wartość nominalną. Aby uspołnić podejście do wyceny obligacji w skorygowanej cenie nabycia dokonano zmiany metodologii w tym zakresie, że do ustalenia wewnętrznej stopy zwrotu dochodzi każdorazowo na moment istotnych zmian harmonogramu takich jak:

1. zmiany Warunków Emisji Obligacji,
2. amortyzacji części nominału w trakcie życia instrumentu,
3. realizacji opcji call / put dla obligacji typu callable / putable,
4. na koniec każdego okresu odsetkowego w przypadku obligacji zmiennokuponowych, w związku ze zmianą stawki referencyjnej stanowiącej istotną składową oprocentowania dłużnego papieru wartościowego, z zastrzeżeniem, że do oszacowania stopy procentowej służącej do dyskontowania (IRR) przyjmuje się jedynie przyszłe przepływy pieniężne oparta na aktualnej stawce referencyjnej, a pierwszy przepływ ustalany jest jako wartość wyceny obligacji na dzień istotnej zmiany harmonogramu.

Zmiana ta wprowadziła istotną korektę wyceny obligacji, a tym samym zobowiązania spółki, do poziomu zbliżonego do ich wartości nominalnej powiększonej o odsetki na dzień sporządzenia wyceny. Podejście to zostało zaakceptowane przez audytora spółki, jako dopuszczalne.

Poza powyższymi, w omawianym roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia wpływające na kondycje ekonomiczno-finansową Spółki jak i na ciągłość jej działania. Przyjęte na rok 2021 założenia zostały zrealizowane.

Warszawa, 01 czerwca 2022 r.

Prezes Zarządu