☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2013

(rok)

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

za rok obrotowy 2013 obejmujący okres od 2013-01-01 do 2013-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2014-03-21

BBI Development SA
(pełna nazwa emitenta)

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

00-688 **Warszawa**
(kod pocztowy) (miejscowość)

Emilii Plater **28**
(ulica) (numer)

630 33 88 **630 33 90**
(telefon) (fax)

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

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

PKF Consult Sp.z o.o.
(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2013	**2012**	2013	**2012**
I. Przychody operacyjne	12 983	3 083	8 645	2 071
II. Koszty operacyjne	8 967	2 129	8 027	1 923
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 003	951	496	119
IV. Zysk (strata) brutto	-5 596	-1 329	-9 453	-2 265
V. Zysk (strata) netto	-4 910	-1 166	-10 064	-2 411
VI. Aktywa razem	286 844	69 166	271 936	66 517
VII. Zobowiązania razem	112 711	27 178	92 893	22 722
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	55 136	13 295	25 131	6 147
IX. Kapitał własny	174 133	41 988	179 043	43 795
X. Kapitał zakładowy	52 308	12 613	52 308	12 795
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,34	0,08	0,34	0,08
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,01	0,00	-0,02	0,00
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 554	2 031	-13 373	-3 204
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 815	-4 468	-11 863	-2 842
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 691	2 539	22 492	5 389

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 2013 oraz na koniec 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2110 i 4,1736 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1472 i 4,0882 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
SF MSSF 31 12 2013.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2013 rok
Raport Zarządu jednostkowy 2013.pdf	Jednostkowe sprawozdanie Zarządu za 2013 rok
BBiD SA opinia i raport 2013.pdf	Opinia i Raport Biegłego Rewidenda za 2013 do jednostkowego SF
BBID_List_Zarzadu_2013.pdf	List Zarządu do akcjonariuszy

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2014-03-21	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2014-03-21	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2014-03-21	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2014-03-21	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2014-03-21	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2014-03-21	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

PKF

OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca sprawozdania finansowego

BBI Development S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28 („Spółka"), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości"), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000034774

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Z. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

Warszawa, 21 marca 2014 r.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000034774

PKF

Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego

BBI Development S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

Spis treści

1.	**Część ogólna raportu**	**3**
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	**Część analityczna raportu**	**7**
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	**Część szczegółowa raportu**	**10**
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

PKF Consult Sp. z o.o. <> 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6, lok. 1B, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Spółki

BBI Development Spółka Akcyjna

1.1.2. Siedziba Spółki

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	03.08.2001
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

W dniu 26 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę dotyczącą zmian Statutu Spółki w zakresie wynikającym z uchylenia ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji, a także zmiany firmy spółki z „BBI Development NFI S.A." na „BBI Development S.A.".

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
- działalność holdingów finansowych,
- działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych,
- pozostała działalność usługowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji tys. sztuk	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52 630	10,06%	5 263	10,06%
Maciej Radziwiłł	40 607	7,76%	4 061	7,76%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37 281	7,13%	3 728	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26 595	5,08%	2 659	5,08%
Pozostali < 5%	365 966	69,97%	36 597	69,97%
	523 079	100,0%	52 308	100,0%

Na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego nie zmieniła się w sposób istotny.

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji będzie wynosiła 104.615.650 sztuk.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej, w skład której na dzień bilansowy, oprócz niej samej wchodzą następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,45% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,97% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75,44% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK z siedzibą w Warszawie,, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu.

- Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzą następujące jednostki objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 37,80% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Suelo Sp. z o.o. Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 35,09% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 5,9% udziału w kapitale i 37,80% w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 34,95% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 9,26 % udziału w kapitale i w prawach głosu.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień wydania opinii wchodzili:

- Michał Skotnicki – Prezes Zarządu
- Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu
- Piotr Litwiński – Członek Zarządu
- Paweł Nowacki – Członek Zarządu
- Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko:	Zbigniew Telega
Numer w rejestrze:	10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma:	PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000034774
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	128.050,00 zł
Numer NIP:	521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 20 czerwca 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 maja 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 4 lutego 2014 r. do 21 marca 2014 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 10 064 TPLN będzie pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 28 czerwca 2013 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., z siedzibą Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 7 grudnia 2006 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską , jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

2. Część analityczna raportu

2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	50	0,0%	98	0,0%
Wartoście niematerialne	287	0,1%	299	0,1%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,1%	182	0,1%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	224 256	78,2%	202 633	74,5%
Pozostałe aktywa finansowe		0,0%		0,0%
	224 775	**78,4%**	**203 212**	**74,7%**
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe	1 641	0,6%	1 886	0,7%
Pozostałe należności	3 924	1,4%	2 840	1,0%
Pozostałe aktywa finansowe	54 883	19,1%	62 930	23,1%
Rozliczenia międzyokresowe	741	0,3%	618	0,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	880	0,3%	450	0,2%
	62 069	**21,6%**	**68 724**	**25,3%**
SUMA AKTYWÓW	**286 844**	**100%**	**271 936**	**100%**

PASYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	52 308	18,2%	52 308	19,2%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	49,9%	143 161	52,6%
Pozostałe kapitały	59 369	20,7%	69 433	25,5%
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795	-26,4%	-75 795	-27,9%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 910	-1,7%	-10 064	-3,7%
	174 133	**60,7%**	**179 043**	**65,8%**
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 000	19,9%	66 500	24,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,2%	1 262	0,5%
	57 575	**20,1%**	**67 762**	**24,9%**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	18 796	6,6%	3 768	1,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 358	12,0%	19 481	7,2%
Zobowiązania handlowe	366	0,1%	409	0,2%
Pozostałe zobowiązania	317	0,1%	357	0,1%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 225	0,4%	1 032	0,4%
Pozostałe rezerwy	74	0,0%	84	0,0%
	55 136	**19,2%**	**25 131**	**9,2%**
SUMA PASYWÓW	**286 844**	**100,0%**	**271 936**	**100,0%**

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży	**12 983**	**100,0%**	**8 645**	**100,0%**
Zarządzanie projektami	3 171	24,4%	2 809	32,5%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5 258	40,5%	4 986	57,7%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	577	4,4%	609	7,0%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	3 977		241	
Koszty działalności operacyjnej	**8 967**	**69,1%**	**8 027**	**92,9%**
Amortyzacja	72	0,6%	123	1,4%
Zużycie materiałów i energii	217	1,7%	228	2,6%
Ulugi obce	3 029	23,3%	2 746	31,8%
Podatki i opłaty	100	0,8%	88	1,0%
Wynagrodzenia	4 630	35,7%	4 088	47,3%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	401	3,1%	353	4,1%
Pozostałe koszty operacyjne	518	4,0%	401	4,6%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***4 016***	***30,9%***	***618***	***7,1%***
Pozostałe przychody operacyjne	6	0,0%	27	0,3%
Pozostałe koszty operacyjne	19	0,1%	149	1,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	***4 003***	***30,8%***	***496***	***5,7%***
Przychody finansowe	18	0,1%	188	2,2%
Koszty finansowe	9 617	74,1%	10 137	117,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-5 596***	***-43,1%***	***-9 453***	***-109,3%***
Podatek dochodowy	-686	-5,3%	611	7,1%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 910***	***-37,8%***	***-10 064***	***-116,4%***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
Zysk (strata) netto	***-4 910***	***-37,8%***	***-10 064***	***-116,4%***
Suma dochodów całkowitych	***-4 910***	***-37,8%***	***-10 064***	***-116,4%***

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012
1. Rentowność sprzedaży		
wynik na sprzedaży brutto x 100% / przychody netto	30,9%	7,1%
2. Rentowność kapitału własnego		
wynik netto x 100% / średni stan kapitałów własnych	wartość ujemna	wartość ujemna
3. Szybkość obrotu należności		
średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto	50 dni	73 dni
4. Stopa zadłużenia		
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100% / aktywa ogółem	39,3%	34,2%
5. Wskaźnik płynności		
aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,1	2,7

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

Warszawa, 21 marca 2014 r.



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2013

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**ul. Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2013 r.:

Michał Skotnicki	-	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	-	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	-	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Michal Kurzyński	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. Biegli rewidenci:

PKF Consult Sp. z o. o.
ul. Orzycka 6 lok. 1b
02-695 Warszawa

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

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

VII. Banki:

Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
Bank Pekao SA

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1.	**Informacje ogólne:**	
	Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
	Symbol na GPW:	BBD
	Sektor na GPW:	Deweloperzy
2.	**System depozytowo – rozliczeniowy:**	**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
3.	**Kontakty z inwestorami:**	**CC Group Sp. z o.o.** ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa WWW.ccgroup.com.pl

IX. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/VI/2013 z dnia 29 maja 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 marca 2014 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody operacyjne	1,2	**12 983**	**8 645**
Zarządzanie projektami		3 171	2 809
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		5 258	4 986
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		577	609
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		3 977	241
Koszty operacyjne	2,3	**8 967**	**8 027**
Amortyzacja		72	123
Zużycie materiałów i energii		217	228
Usługi obce		3 029	2 746
Podatki i opłaty		100	88
Wynagrodzenia		4 630	4 088
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		401	353
Pozostałe koszty operacyjne		518	401
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		***4 016***	***618***
Pozostałe przychody operacyjne	4	6	27
Pozostałe koszty operacyjne	4	19	149
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		***4 003***	***496***
Przychody finansowe	5	18	188
Koszty finansowe	5	9 617	10 137
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-5 596***	***-9 453***
Podatek dochodowy	6	-686	611
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-4 910***	***-10 064***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***-4 910***	***-10 064***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,01	-0,02
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,01	-0,02

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2013 - 31.12.2013	za okres 01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk (strata) netto		***-4 910***	***-10 064***
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	10,11	***-4 910***	***-10 064***

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Aktywa trwałe		**224 775**	**203 212**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	50	98
Wartoście niematerialne	13	287	299
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	224 256	202 633
Pozostałe aktywa finansowe	19, 38	0	0
Aktywa obrotowe		**62 069**	**68 724**
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 641	1 886
Pozostałe należności	23	3 924	2 840
Pozostałe aktywa finansowe	19,38	54 883	62 930
Rozliczenia międzyokresowe	24	741	618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	880	450
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**286 844**	**271 936**

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2013 r.	stan na 31.12.2012 r.
Kapitał własny		**174 133**	**179 043**
Kapitał zakładowy	26	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	29	59 369	69 433
Niepodzielony wynik finansowy	30	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu		-4 910	-10 064
Zobowiązanie długoterminowe		**57 575**	**67 762**
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	57 000	66 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	575	1 262
Zobowiązania krótkoterminowe		**55 136**	**25 131**
Kredyty i pożyczki	31	18 796	3 768
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	34 358	19 481
Zobowiązania handlowe	34	366	409
Pozostałe zobowiązania	35	317	357
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	1 225	1 032
Pozostałe rezerwy	41	74	84
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	7		
PASYWA RAZEM		**286 844**	**271 936**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2013 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			**-10 064**		**10 064**	0
Suma dochodów całkowitych					-4 910	-4 910
Kapitał własny na dzień 31.12.2013 r.	**52 308**	**143 161**	**59 369**	**-75 795**	**-4 910**	**174 133**
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Podział zysku netto			**-5 049**		**5 049**	0
Suma dochodów całkowitych					-10 064	-10 064
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**69 433**	**-75 795**	**-10 064**	**179 043**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-4 756	-4 212
Otrzymane należności	4 281	2 743
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	18	188
Uzyskane wpływy z wierzytelności	3 605	0
Zwrot kaucji i wadiów	-32	-61
Odsetki otrzymane od pożyczek	4 091	713
Udzielone pożyczki	-2 895	-13 385
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	9 080	5 050
Wpływy ze zwrotu VAT	41	-47
Wynajem powierzchni biurowej	-945	-693
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-637	-934
Pozostałe przepływy	-3 297	-2 735
Gotówka z działalności operacyjnej	**8 554**	**-13 373**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**8 554**	**-13 373**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**3 973**	**2 061**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	3 973	2 061
Wydatki	**22 788**	**13 924**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	13	132
Wydatki na aktywa finansowe	22 775	13 792
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-18 815**	**-11 863**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**40 315**	**40 422**
Kredyty i pożyczki	18 450	5 630
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 865	34 792
Wydatki	**29 624**	**17 930**
Spłaty kredytów i pożyczek	4 680	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 500	9 500
Odsetki	9 110	7 968
Inne wydatki finansowe	334	462
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**10 691**	**22 492**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**430**	**-2 744**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	430	-2 744
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**450**	**3 194**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**880**	**450**

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE".

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2013 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

a) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – *Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy*

b) Zmiany do MSSF 1 „ Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" – *Pożyczki rządowe*

c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*

d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej"

e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – *Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów*

f) Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"

g) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)

h) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2013r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

b) MSSF 11 „ Wspólne ustalenia umowne"

c) MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach"

d) Zmieniony MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe"

e) Zmieniony MSR 28 „ Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku

f) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" – *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*

g) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „ Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" i MSR 27 „ Jednostkowe Sprawozdania Finansowe" – *Spółki inwestycyjne*

h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów" - *Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych*

i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" – *Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

a) MSSF 9 „ Instrumenty finansowe" (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

b) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze" – Składki pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.
Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

a) „Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

b) „Poprawki do MSSF (2011-2013) –zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

c) KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Interpretacja ta dotyczy MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązania wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2012 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych do dnia 30 czerwca 2009 była siedziba firmy Contract Administration Sp. z o.o., ul. Królewska 27 w Warszawie, od dnia 1 lipca 2009 księgi są prowadzone w siedzibie Spółki, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Przychody z inwestycji w spółki celowe
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami developerskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

Odsetki
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek

gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	Okres
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Spółka i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Spółka kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Spółki z działalności tejże jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych praz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

-wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

-wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,

-spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a. jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

-nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,

-częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,

-instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b. został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą

oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Zapasy

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

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie , lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności..

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną

zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujecie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Płatności w formie akcji

Jednostka dominująca uchwaliła program motywacyjny w formie akcji własnych. Członkowie zarządu oraz kluczowej kadry kierowniczej otrzymają możliwość obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji, w związku z czym świadczą usługi w zamian za akcje lub prawa do akcji („transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych").

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień). Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

Warunki nabycia uprawnień, inne niż warunki rynkowe, są uwzględniane poprzez korektę liczby instrumentów kapitałowych wykorzystanych w wycenie całej transakcji, tak, aby ostatecznie wartość kosztu świadczonych usług opierała się na liczbie instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się, iż zostaną do nich nabyte uprawnienia.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Spółki ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka uznała że utrata wartości nie występuje i w efekcie nie ma konieczności wykazywania odpisu na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Spółka nie wprowadziła zmian w polityce rachunkowości w okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	3 171	2 809
Przychody z pożyczek	5 258	4 986
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	4 554	850
SUMA przychodów ze sprzedaży	**12 983**	**8 645**
Pozostałe przychody operacyjne	6	27
Przychody finansowe	18	188
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**13 007**	**8 860**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**13 007**	**8 860**

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Najem biura	691	644
Usługi audytorskie	100	117
Usługi prawne i doradcze	1 088	955
Usługi księgowe	268	263
Telefon, Internet	180	150
Usługi bankowe	5	8
Usługi PR / relacje z inwestorami	311	197
Pozostałe	386	412
Razem usługi obce	**3 029**	**2 746**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**72**	**123**
Amortyzacja środków trwałych	59	106
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	17
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia	4 630	4 087
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	401	353
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**5 031**	**4 440**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	5 031	4 440

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	13
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	0
Pozostałe	6	14
Razem	**6**	**27**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Darowizny	0	10
Utrata wartości aktywów obrotowych	0	122
Pozostałe	19	17
Razem	**19**	**149**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Aktywa finansowe		
Należności		
Zapasy		
Razem		

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody z tytułu odsetek	18	188
Pozostałe	0	0
Razem	**18**	**188**

Koszty finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Koszty z tytułu odsetek	9 615	10 120
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1	0
Straty netto ze zbycia inwestycji w jednostkach podporządkowanych	1	17
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	0	0
Pozostałe	0	0
Razem	**9 617**	**10 137**

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

01.01.2013 - 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody/koszty z tytułu odsetek			5 276				-9615	**-4339**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących								**0**
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								**0**
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych								**0**
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych				-1				**-1**
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								**0**
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								**0**
Razem zysk/strata	**0**	**0**	**5276**	**-1**	**0**	**0**	**-9615**	**-4340**

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej								**0**
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								**0**
Przychody / koszty z tytułu odsetek			5 006				-10120	**-5114**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących								**0**
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								**0**
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych								**0**
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych				-17				**-17**
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								**0**
Koszty z tytułu realizacji instrumentów pochodnych								**0**
Razem zysk/strata	**0**	**0**	**5006**	**-17**	**0**	**0**	**-10120**	**-5131**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2013 i 2012 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**-686**	**611**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-686	611
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**-686**	**611**

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk przed opodatkowaniem	**-5 596**	**-9 453**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	4 281	339
Przychody wyłączone z opodatkowania	4 591	5 462
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	6 012	3 108
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	4 210	5 208
Dochód do opodatkowania	**-7 708**	**-12 476**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-628	-560
Podstawa opodatkowania	**-8 336**	**-13 036**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-1 584	-2 477
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**28%**	**26%**

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.
Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 032	1 225	-1 032	1 225
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	4 034	9 245	-9 985	3 294
Pozostałe rezerwy	84	100	-110	74
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 508		-886	622
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach				
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpisy aktualizujące zapasy				
Odpisy aktualizujące należności				
Suma ujemnych różnic przejściowych	**6 658**	**10 570**	**-12 013**	**5 215**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 265**	**2 008**	**-2 282**	**991**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2012	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2013
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	4 241	577	-108	4 710
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 060	5 258	-10 784	3 534
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	**13 301**	**5 835**	**-10 892**	**8 244**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 527**	**1 109**	**-2 069**	**1 566**

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	991	1 265
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 566	2 527
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-575**	**-1 262**

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-4 910	-10 064
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-4 910**	**-10 064**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-4 910**	**-10 064**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**523 078 250**	**523 078 250**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**523 078 250**	**523 078 250**

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0.,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji będzie wynosiła 104.615.650 sztuk

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występuje.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Własne	50	98
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**50**	**98**

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

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2013 - 31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**348**	**153**	**183**	**0**	**684**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***0***	***11***
- nabycia środków trwałych			11	0	0		11
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**359**	**153**	**183**	**0**	**695**
Umorzenie na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**271**	**152**	**163**	**0**	**586**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***52***	***0***	***7***	***0***	***59***
- amortyzacji			52	0	7		59
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**323**	**152**	**170**	**0**	**645**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**36**	**1**	**13**	**0**	**50**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2012-31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**261**	**153**	**352**	**0**	***766***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***87***	***0***	***15***	***0***	***102***
- nabycia środków trwałych			87	0	15		102
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***184***	***0***	***184***
- likwidacji					184		184
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**348**	**153**	**183**	**0**	**684**
Umorzenie na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**205**	**124**	**244**	**0**	**573**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***66***	***28***	***11***	***0***	***105***
- amortyzacji			66	28	11		105
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***92***	***0***	***92***
- likwidacji					92		92
Umorzenie na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**271**	**152**	**163**	**0**	**586**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012							**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**77**	**1**	**20**	**0**	**98**

Środki trwałe w budowie

Nie występują

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2013-31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**0**	**399**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia				0				0
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne				0			0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**0**	**399**
Umorzenie na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**80**	**0**	**20**	**0**	**100**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***12***	***0***	***0***	***0***	***12***
- amortyzacji				12				12
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**92**	**0**	**20**	**0**	**112**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**23**	**264**	**0**	**0**	**287**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012				**107**	**264**	**20**	**18**	**409**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***8***
- nabycia				8				8
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***18***	***18***
- likwidacji							18	18
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**0**	**399**
Umorzenie na dzień 01.01.2012				**62**	**0**	**20**	**0**	**82**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***18***	***0***	***0***	***0***	***18***
- amortyzacji				18	0	0	0	18
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**80**	**0**	**20**	**0**	**100**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012								**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012	**0**	**0**	**0**	**35**	**264**	**0**	**0**	**299**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2013 – 31.12.2013 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Własne	287	299
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**287**	**299**

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**264**	**264**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**264**	**264**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2013 oraz 2012 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	**182**	**182**

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnych na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	31.12.2013	31.12.2012
jednostek zależnych	224 220	202 595
jednostek współzależnych	36	38
jednostek stowarzyszonych	0	0

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	**202 595**	**191 890**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***21 625***	***12 525***
- połączenia jednostek gospodarczych		0
- objęcia nowych akcji i udziałów	21 625	12 525
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***1 820***
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	0	1 820
- odpis na utratę wartości inwestycji	0	0
Stan na koniec okresu	**224 220**	**202 595**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	**38**	**2 006**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***36***	***0***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		
- wymiany aktywów	36	
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***38***	***1 968***
- sprzedaż jednostki zależnej		0
- obniżenie kapitału zakładowego		1 968
- odpis na utratę wartości inwestycji		0
- wymiany aktywów	38	

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2013 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	99,97%	99,97%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA (*)	51 042		51 042	99,98%	99,80%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA (*)	103 412		103 412	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	5 949		5 949	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	6 799		6 799	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna

(*) Inwestycja w tych jednostkach jest na dzień 31.12.2013 realizowana poprzez subfundusze wydzielone z funduszu Immobilia Fund SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, oznaczone odpowiednio nazwami Immobilia Fund Investment V i Immobilia Fund Investment VI. Jedynymi aktywami obu subfunduszy są akcje wniesione przez uprzednich akcjonariuszy spółek Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA i Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-12	40
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-12	42
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-12	41
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-20	-86
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-12	8
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	-287	54 064
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	-2 050	95 671
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-243	5 847
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-2 997	33 627
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-684	6 874
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	-1 890	1 447
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-112	927

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2013 r

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**)	36	0	36	5,90%	37,80%	metodą praw własności

(**) Inwestycja w tej jednostce jest na dzień 31.12.2013 realizowana poprzez subfundusz wydzielon z funduszu Immobilia Fund SIF SICAV z siedzibą w Luksemburgu, oznaczon odpowiednio nazwą Immobilia Fund Investment I. Jedynymi aktywami subfunduszu są akcje wniesione przez uprzednich akcjonariuszy spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	62		62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50		50	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	96,67%	96,67%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042		50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	85 912		85 912	99,86%	99,86%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	4 449		4 449	99,96%	99,96%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751		29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 299		5 299	99,98%	99,98%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20	100,00%	100,00%	pełna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-13	40
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-12	16
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-13	12
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-258	-66
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-14	20
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	-160	53 352
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	-1 771	80 471
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-322	4 366
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-155	36 623
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-259	5 008
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	33	3 337
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	771	1 038

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	38	0	38	37,8004%	37,8004%	proporcjo-nalna

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	**0**	**0**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki udzielone, w tym:	41 608	46 643
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 275	16 287
Razem	**54 883**	**62 930**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2013	31.12.2012
Udzielone pożyczki, w tym:	41 608	46 643
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**41 608**	**46 643**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	41 608	46 643

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2013		**41 608**				
Serenus Sp. z o.o.	7 790	11 324	15%	15%	2014-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	30 284	30 284	15%	15%	do 2014-12-31	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2012		**46 643**				
Serenus Sp. z o.o.	7 215	9 615	15%	15%	2013-12-31	hipoteka
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	30 725	37 028	10-15%	10-15%		brak

Wierzytelności

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
należności z tyt. zakupionych wierzytelności	13 275	16 287
Razem wierzytelności	**13 275**	**16 287**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	13 275	16 287

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2013						**13 275**
nabyte weksle						
cesja umowy pożyczki						
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2014-12-31	3 800	15%	16%	13 275
Wg stanu na dzień 31.12.2012						**16 287**
nabyte weksle		2013-12-31	2 457	10%	10%	**2 814**
cesja umowy pożyczki	2009-06-08	2012-12-31	638	4%	4%	768
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2012-12-31	3 800	15%	16%	12 705

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2013 - 31.12.2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelnosci	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	**0**	**16 287**	**0**	**46 643**	**0**	**0**
Zwiększenia	***0***	***593***	***0***	***8 137***	***0***	***0***
Zakup aktywów						
Udzielenie pożyczek				2 895		
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		593		5 242		
Zmniejszenia	***0***	***3 605***	***0***	***13 171***	***0***	***0***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych		3 605		13 171		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**13 275**	**0**	**41 609**	**0**	**0**

01.01.2012 - 31.12.2012	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelnosci	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	**0**	**14 656**	**0**	**35 057**	**0**	**0**
Zwiększenia	***0***	***1 631***	***0***	***17 349***	***0***	***0***
Zakup aktywów		795				
Udzielenie pożyczek				12 590		
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		836		4 759		
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***5 763***	***0***	***0***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych				5 763		
Inne –przekwalifikowania						
Stan na koniec okresu	**0**	**16 287**	**0**	**46 643**	**0**	**0**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 20. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

Nota 21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	**1 641**	**1 886**
- od jednostek powiazanych	1 636	1 677
- od pozostałych jednostek	5	209
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności handlowe brutto	**1 682**	**1 927**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.
W 2013 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**0**	**0**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek powiązanych na koniec okresu	**0**	**0**
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**41**	**41**
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**41**	**41**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**41**	**41**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności, w tym:	**3 924**	**2 840**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	20	0
- z tytułu dywidend	134	0
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	3 650	2 630
- rozliczenia z pracownikami	16	37
- kaucje i wadia	22	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	74	74
- inne	8	99
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**3 924**	**2 840**

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności, w tym:	**3 924**	**2 840**
od jednostek powiązanych	3 806	2 729
od pozostałych jednostek	118	111
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**3 924**	**2 840**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych	0	0
Wartość netto pozostałych należności dochodzonych na drodze sądowej	**0**	**0**

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
- ubezpieczenia majątkowe	8	9
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	46	63
- nakłady na planowane projekty	139	40
- prowizja od emisji obligacji	527	490
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	21	16
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**741**	**618**

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**27**	**26**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	27	26
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	**841**	**412**
Środki pieniężne w drodze	0	130
Lokaty overnight	841	282
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**880**	**450**

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 16 tysięcy PLN (31 grudnia 2012 roku: 15 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
blokady na rachunkach bankowych	0	0
Razem	**0**	**0**

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Liczba akcji w tys sztuk	523 078	523 078
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	**52 308**	**52 308**

Kapitał zakładowy – struktura

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	n/d	22 844	0,10	2 284	wpłata	2001-08-03
Akcje zwykłe, seria B	n/d	91 374	0,10	9 137	wpłata	2006-10-03
Akcje zwykłe, seria C	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	2007-06-05
Akcje zwykłe, seria G	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	2008-01-24
Akcje zwykłe, seria H	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	2009-02-05
Akcje zwykłe, seria I	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	2009-06-26
Akcje zwykłe, seria J	n/d	62 769	0,10	6 277	wydanie w ramach przejęcia Juvenes Sp. z o.o.	2010-05-10

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2013:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fudnusze Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52 630	10,06%	52 630	10,06%
Maciej Radziwiłł	40 607	7,76%	40 607	7,76%
Fundusze Quercus TFI S.A.	37 281	7,13%	37 281	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S,A.	26 595	5,08%	26 595	5,08%
Pozostali	365 966	69,97%	365 966	69,97%
Razem	**523 079**	**100,00%**	**523 079**	**100,00%**

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Kapitał na początek okresu	**52 308**	**52 308**
Zwiekszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu	***0***	***0***
Kapitał na koniec okresu	**52 308**	**52 308**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,1 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Bez zmian.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Nie występują

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2013	31.12.2012
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	143 161
Kapitał zapasowy	59 369	69 433
RAZEM	**202 530**	**212 594**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2013	**69 433**	**143 161**	**0**	**212 594**
Zwiększenia w okresie	***-10 064***	***0***	***0***	***-10 064***
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-10 064	0	0	-10 064
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
31.12.2013	**59 369**	**143 161**	**0**	**202 530**
01.01.2012	**74 482**	**143 161**	**0**	**217 643**
Zwiększenia w okresie	***-5 049***	***0***	***0***	***-5 049***
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-5 049	0	0	-5 049
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
31.12.2012	**69 433**	**143 161**	**0**	**212 594**

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

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

Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pożyczki	18 796	3 768
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od stron powiązanych	18796	3768
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**18 796**	**3 768**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	18 796	3768

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	18 796	3768
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**18 796**	**3 768**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2013

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]
Maz. Tow. Pow. Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	1 886	2 321
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	15 600	16 475
RAZEM		**18 796**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2012

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]
Maz. Tow. Pow. Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	3 716	3 768
RAZEM		**3 768**

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013	31.12.2012
obligacje	91 358	85 981
Razem zobowiązania finansowe	**91 358**	**85 981**
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 358	19 481

Zobowiązania leasingowe

Nie występują

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	8 821
Obligacje 3-letnie	91 358	77 160
Razem obligacje	**91 358**	**85 981**
- długoterminowe	57 000	66 500
- krótkoterminowe	34 358	19 481

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania handlowe	**366**	**409**
Wobec jednostek powiązanych	0	0
Wobec jednostek pozostałych	366	409

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013	**366**	149	205	6	0	1	5
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	366	149	205	6	0	1	5
31.12.2012	**409**	124	244	30	2	5	4
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	409	124	244	30	2	5	4

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**86**	**116**
Podatek VAT	0	41
Podatek dochodowy od osób fizycznych	35	32
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	51	43
Opłaty celne		
Akcyza		
Pozostałe		
Pozostałe zobowiązania	**231**	**241**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		0
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	203	214
Inne zobowiązania	28	27
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**317**	**357**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013	**316**	316	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	316	316	0	0	0	0	0
31.12.2012	**357**	357	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	357	357	0	0	0	0	0

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	34 740
Razem zobowiązania warunkowe	**34 740**	**34 740**

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	31.12.2013	31.12.2012
poręczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną	PKO BP	spłata kredytu	PLN	34 740	34 740
Razem				**34 740**	**34 740**

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

Nota 38. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Nie występują

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Nie występują

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 225	1 032
Razem, w tym:	**1 225**	**1 032**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 225	1 032

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2013 oraz na 31.12.2012 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne byłaby nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2013	**0**	**0**	**0**	**1 032**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 225
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	1 007
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	25
Stan na 31.12.2013, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 225**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 225
Stan na 01.01.2012	**0**	**0**	**0**	**945**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 032
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	917
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	28
Stan na 31.12.2012, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 032**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 032

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	74	84
Razem, w tym:	**74**	**84**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	74	84

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Nie występuje

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje

Inne rezerwy

Brak istotnych pozycji

Nota 42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy ewentualny wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej.Na dzień 31 grudnia 2013 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2013 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spólki oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne

Ryzyko cen towarów

Fundusz nie jest uzależniony od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

Ryzyko kredytowe

Struktura działalności Spółki jako podmiotu inwestującego w projekty deweloperskie za pośrednictwem spółek celowych powoduje, że ryzyko kredytowe w odniesieniu do prowadzonej działalności sprzedażowej wytworzonej powierzchni użytkowej nie występuje na poziomie Spółki. Niezależnie od powyższego, Spółka zawiera transakcje handlowe z firmami renomowanymi, o dobrej sytuacji finansowej i zdolności kredytowej.

Należności – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2013							
Należności z tytułu dostaw i usług	***1682***	*843*	*28*	*74*	*38*	*330*	*369*
odpisy aktualizujące	***-41***						*-41*
Pozostałe należności	***3924***	3 850					74
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***41608***	*41608*					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***880***	880					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2012							
Należności z tytułu dostaw i usług	***1927***	*954*	*146*	*265*	*103*	*418*	*41*
odpisy aktualizujące	***-41***						-41
Pozostałe należności	***2850***	2 776					74
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***49457***	*49457*					
odpisy aktualizujące	***0***						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***450***	450					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							

.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.
Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, i inne.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2013					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			18 796		
Wyemitowane obligacje		34 358		57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		683			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					
31.12.2012					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			3 768		
Wyemitowane obligacje		19 481		66 500	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		766			
- od jednostek powiązanych		0			
Instrumenty pochodne					

Nota 43. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	0	0	0	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pochodne instrumenty wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	**0**	**0**	**0**	**0**	
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**60 448**	**67 656**	**60 448**	**67 656**	
- pożyczki udzielone	41 608	46 643	41 608	46 643	pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 275	16 287	13 275	16 287	pożyczki udzielone i nalezności
- należności	5 565	4 726	5 565	4 726	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**880**	**450**	**880**	**450**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	868	438	868	438	aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**110 154**	**89 749**	**110 154**	**89 749**	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	66 500	57 000	66 500	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	34 358	19 481	34 358	19 481	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki	18 796	3 768	18 796	3 768	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	**0**	**0**	**0**	**0**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	683	766	683	766	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe	**0**	**0**	**0**	**0**	

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.
W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, w celu ujednolicenia zasad obliczania wskaźników kapitałowych Spółka wprowadziła monitorowanie stanu kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników :

- kapitały własne do całkowitego zadłużenia
- kapitały własne do sumy bilansowej

Dla całkowitego zadłużenia Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych przychodów i rezerwy na podatek odroczony.
Zasady Spółki stanowią, by powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 40% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	18 796	3 768
Wyemitowane obligacje	91 358	85 981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 982	1 882
Całkowite zadłużenie	**112 136**	**91 631**
Kapitał własny	174 133	179 043
Suma bilansowa	**286 844**	**271 936**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	**155%**	**195%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	61%	66%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kadry kierowniczej oraz o emisji warrantów subskrypcyjnych i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru. Program motywacyjny polega na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, E i F Spółki z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2013 jaki w 2012 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Spółki na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70

Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych (**)		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
Znaczący inwetor	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
BB Investment SA	0	0	0	221	0	0	0	0	7	7	4	4
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 SK	12	91	0	241	12	6	12	6	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 SK	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 SKA	342	149	310	1 170	148	16 407	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 SKA	802	607	0	0	277	384	0	200	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	62	234	0	0	25	255	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	213	213	3 820	2 500	30 335	24 226	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	108	108	0	0	453	400	446	393	0	0	0	12
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	379	252	0	1	495	319	62	46	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	170	120	0	0	123	69	273	69	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Spółka jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	208	208	1	2	53	27	0	0	0	0	0	0
Nowy Plac Unii SA	779	845	0	0	0	192	0	96	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam SK	7	7	0	153	0	1	0	0	0	0	0	0

(*) zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, poprzez inne spółki zależne

(**) z uwzględnieniem udzielonych pożyczek i wierzytelności

Jednostka dominująca całej Grupy

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

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 26.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka posiada 5,90%-owy udział w kapitale spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (patrz nota 15).

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu.

Nota 47. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 600	2 198
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**2 600**	**2 198**

Członkowie Zarządu są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w nocie nr 45.

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	752	605
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	405	360
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	752	607
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	484	436
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	207	190
RAZEM		**2 600**	**2 198**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	36	36
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	36	36
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
RAZEM		**228**	**228**

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zarząd	5	5
Administracja	8	7
Dział sprzedaży	6	6
Pozostali	2	2
Razem	**21**	**20**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Liczba pracowników przyjętych	4	3
Liczba pracowników zwolnionych	3	1
Razem	**1**	**2**

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania BBI Development S.A. było stroną sprawy sądowej prowadzonej z powództwa Spółki przeciwko osobie fizycznej o zapłatę kwoty 9.927,59 zł. Sprawa jest prowadzona przed Sądem Rejonowym w Krośnie Wydział V Gospodarczy.

Poza opisanym powyżej, na dzień 31 grudnia 2013 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego..

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 20132 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 53. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 54. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

W dniu 6 lutego 2014 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

W dniu 21 lutego 2014 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 2650 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 23 lutego 2011 r. oraz 500 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 24 lutego 2011 o łącznej wartości

nominalnej 31.500.000 zł (trzydzieści jeden milionów pięćset tysięcy), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. Połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku.

Nota 55. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występują

Nota 56. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	**01.01.2013 - 31.12.2013**	**01.01.2012 - 31.12.2012**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59	69
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	46
RAZEM	**100**	**115**

Nota 57. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień.

Nota 58. WARTOŚĆ GODZIWA

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	**istotne dane obserwowalne**	**istotne dane nieobserwowalne**
Klasa aktywów / zobowiązań	**Data wyceny**	**Razem**	**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne (nota 14):					
wynajmowane lokale mieszkalne	31.12.2013	182		182	
Aktywa, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Pożyczki udzielone i należności własne (nota 19):					
pożyczki udzielone jednostkom zależnym	31.12.2013				
pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	31.12.2013				
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej					
Instrumenty pochodne (nota 32):					
Zobowiązania, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Oprocentowane kredyty i pożyczki					
pożyczki o oprocentowaniu stałym w PLN	31.12.2013				

Wynajmowane lokale mieszkalne są wyceniane przy zastosowaniu techniki transakcji porównywalnych, z uwzględnieniem stopnia zużycia danego lokalu,

Wartość godziwa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zbliżona do wartości księgowej

Warszawa, dnia 21 marca 2014 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Paweł Nowacki
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy



Sprawozdanie Zarządu z działalności BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 roku

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent"), przekazuje sprawozdanie z działalności Emitenta (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku), stanowiące część rocznego raportu jednostkowego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259 – dalej: „Rozporządzenie") w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa BBI Development S.A. na koniec 2013 roku wynosiły 286.844 tys. (69.166 tys. euro), zaś kapitał własny 174.133 tys. zł (41.988 tys. euro). Rok 2013 Spółka zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 4.003 tys. zł (951 tys. euro) i stratą netto w kwocie 4.910 tys. zł (1.166 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2013 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Otrzymane dywidendy	3.977	944
Przychody z odsetek od pożyczek i wyceny wierzytelności	5.835	1.386
koszty operacyjne Funduszu	(8.967)	(2.129)
koszty finansowe	(9.617)	(2.284)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2013 roku wynosiły 880 tys. zł (212.. tys. euro), co stanowiło 0,31% aktywów Emitenta.

2 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Emitenta i dotyczące go bezpośrednio zostaną omówione w pkt. 2.1., zaś czynniki i zdarzenia dotyczące jednostek powiązanych Emitenta zostaną omówione jedynie skrótowo w pkt. 2.2. Pełny opis czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. zawarty został w sprawozdaniu zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej w 2013 roku.

2.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

2.1.1 Powołanie członków Zarządu na kolejną kadencję

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem IX kadencji Zarządu podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu na kolejną, X kadencję w składzie:

Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,

Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

2.1.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 29 maja 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Audyt Sp. z o.o." w Warszawie do dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz dla przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania Spółki oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za I półrocze roku obrotowego 2013. Emitent po raz piąty korzystał z usług wybranego podmiotu w zakresie badania rocznych sprawozdań finansowych.

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

W dniu 20 lutego 2013 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., oraz istniejącego Programu Emisji Obligacji Emitent dokonał emisji 22.000 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 22 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji ustalono wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariusza, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Obligacje nie są zabezpieczone.

Obligacje zostały wyemitowane w celu sfinansowania wykupu wcześniej wyemitowanych obligacji Emitenta oraz w celu finansowania realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć deweloperskich.

W dniu 27 marca 2013 roku powyższe obligacje zostały przyjęte do depozytu KDPW, a w dniu 27 maja 2013 roku odbyło się ich pierwsze notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Ostatnim dniem notowania w/w obligacji będzie 10 luty 2016 roku.

W dniu 22 lutego 2013 r. Spółka dokonała wykupu następujących obligacji wyemitowanych przez Spółkę:

a) 700 (siedmiuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2010 roku, oznaczonych jako seria BBD220213OO01, zdematerializowanych, nie będących przedmiotem obrotu zorganizowanego, o łącznej wartości nominalnej 7.000.000 (siedem milionów) złotych.
b) 850 (ośmiuset pięćdziesięciu) dwuletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0213 (400 obligacji) oraz BBD0213_1 (450 obligacji), zdematerializowanych, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200091, będących przedmiotem obrotu zorganizowanego w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 (osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 15.500.000

złotych (co odpowiada kwocie 10.000 zł przypadającej na jedną, podlegającą wykupowi Obligację), przy czym w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2013 roku.

2.1.4 Uchylenie ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych. Utrata przymiotu Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Zmiany Statutu Emitenta.

Zdarzeniem istotnym dla Emitenta było wejście w życie, w dniu 1 stycznia 2013 roku (a częściowo także w dniu 30 czerwca 2013 roku) ustawy z dnia 30 marca 2012 roku o uchyleniu ustawy o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W wyniku tej ustawy utraciła moc ustawa z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji, a co za tym idzie:

a) z dniem 1 stycznia 2013 roku zlikwidowano zwolnienie od podatku dochodowego (art. 17 ust. 1 pkt. 20 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) w stosunku do dochodów Emitenta pochodzących z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również z tytułu sprzedaży udziałów lub akcji spółek mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z tym zastrzeżeniem, że powyższe zwolnienie stosuje się jeszcze do uzyskanych do dnia 31 grudnia 2013 dochodów Emitenta ze sprzedaży udziałów lub akcji spółek mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nabytych jednakże przed 1 stycznia 2013 roku. Ponadto powyższe zwolnienie stosuje się także do dochodów Emitenta pochodzących z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę w RP, do których prawo zostało ustalone przed dniem 1 stycznia 2013 roku;
b) z dniem 1 stycznia 2013 roku zlikwidowano zwolnienie od podatku dochodowego w stosunku do dochodów uzyskanych z tytułu sprzedaży akcji Emitenta - w skali roku do łącznej wysokości połowy jednomiesięcznego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Jednakże powyższe zwolnienie stosuje się jeszcze w stosunku do uzyskanych do dnia 31 grudnia 2013 roku dochodów ze sprzedaży akcji Emitenta, nabytych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 30 marca 2012 roku, a więc nabytych przed dniem 1 stycznia 2013 roku;
c) Emitent z mocy prawa, począwszy od 1 stycznia 2013 roku, nie jest już instytucją finansową ani funduszem inwestycyjnym. Wszelkie postanowienia Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy o funduszach inwestycyjnych, a także niektórych innych aktów prawnych odnoszące się do funduszu inwestycyjnego nie znajdują zastosowania do Emitenta;
d) Emitent, do dnia 30 czerwca 2013 roku, zobowiązany był zlikwidować w swej firmie określenie „Narodowy Fundusz Inwestycyjny" – „NFI"

Dla wykonania m.in. powyższego zobowiązania Emitent zwołał na dzień 26 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie, na którym akcjonariusze podjęli m.in. następujące decyzje:

a) dokonano zmiany Statutu Spółki w zakresie wynikającym z uchylenia ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz innych zmian Statutu wynikających ze zmiany otoczenia prawnego Spółki. Zgromadzenie dokonało m.in. zmiany firmy spółki z „BBI Development NFI S.A." na „BBI Development S.A.". Uchylono również zapisy o

zakładowym kapitale warunkowym, jak również dokonano kilku pomniejszych zmian artykułów 1, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 21, 23, 27, 32, 34 Statutu Spółki;

b) odnowiono upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego wraz z upoważnieniem Zarządu do wyłączenia, za zgodą Rady Nadzorczej, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Upoważnienie odnowiono do dnia 26 czerwca 2016 roku;
c) powołano Radę Nadzorczą Emitenta na kolejną, VII kadencję. Skład Rady Nadzorczej Emitenta nie uległ zmianie, ponownie do Rady Nadzorczej powołano: Pana Włodzimierza Głowackiego, Pana Michała Kurzyńskiego Pana Rafała Lorka, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, oraz Pana Ewarysta Zagajewskiego.

Zmiany w Statucie Funduszu uchwalone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2013 roku zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 lipca 2013 r.

2.1.5 Utworzenie funduszu IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF (dalej, w całym dokumencie także jako: „Fundusz"), reorganizacja Grupy Kapitałowej, dokonanie transakcji wniesienia aktywów Spółki do Funduszu, emisja obligacji przez Fundusz.

W roku 2013 z inicjatywy Spółki utworzony został w Luksemburgu fundusz inwestycyjny zamknięty typu SIF („*Fond d'investissement spécialisés*") działający w formie SICAV („*Société d'investissement à capital variable*"), czyli spółki akcyjnej prawa luksemburskiego o zmiennym kapitale zakładowym. Fundusz został utworzony pod nazwą IMMOBILIA FUND S.A. SIF SICAV, zaś na jego utworzenie została wydana stosowna zgoda przez luksemburski organ nadzoru nad rynkiem finansowym (*Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF*). Fundusz został zawiązany w dniu 9 stycznia 2013 roku, zaś zarejestrowany przez właściwy rejestr w dniu 31 stycznia 2013 roku. Fundusz został także, decyzją CSSF, wpisany do rejestru wyspecjalizowanych funduszy inwestycyjnych ze skutkiem od dnia 9 stycznia 2013 roku.

W następstwie transakcji przeprowadzonych w dniach 25 kwietnia 2013 roku, 13 grudnia 2013 roku, 23 grudnia 2013 roku oraz 30 grudnia 2013 roku Emitent wniósł do Funduszu następujące, dotychczas posiadane przez Emitenta, akcje spółek celowych:

a) 36.364 akcje w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.;
b) 10.200.000 akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.
c) 10.339.894 akcje w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.

W wyniku wniesienia w/w akcji spółek celowych Emitent przestał być podmiotem sprawującym kontrolę bezpośrednio wobec tychże spółek celowych, natomiast pozostaje podmiotem dominującym pośrednio, poprzez Fundusz, który posiada znaczące, kontrolne pakiety akcji w w/w spółkach.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Fundusz posiadał następujące akcje spółek zależnych od Emitenta:

a) w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A. Fundusz posiadał 96.198 akcji, co stanowi 5,90% udział w kapitale zakładowym i jednocześnie 37,80% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki (różnica w wielkości udziałów wynika z faktu, iż spółka celowa posiada akcje własne nabyte w ich celu umorzenia, z których nie wykonuje się prawa głosu oraz innych uprawnień korporacyjnych).
b) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A. Fundusz posiadał 10.219.799 akcji, co stanowi 99,98% udział w kapitale zakładowym i 99,80% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki;
c) w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Fundusz posiadał 132.644.800 akcji, co stanowi 99,99 % udział w kapitale zakładowym tejże spółki celowej i 99,90% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki.

Powyższy stan posiadania zmienił się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (21 marca 2014 roku) jedynie w ten sposób, że na skutek emisji nowych akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. (akcje nowej emisji serii V), które zostały objęte bezpośrednio przez Emitenta, udział Funduszu spadł (zarówno w kapitale zakładowym, jak i w ogólnej liczbie głosów) do 95,35 %, natomiast łączny udział Emitenta w tejże spółce (zarówno pośredni, jak i bezpośredni) wzrósł do 99,99 %.

W zamian za akcje spółek celowych, wniesionych przez Emitenta w formie aportu do Funduszu, Emitent objął akcje Funduszu, wyemitowane w ramach trzech subfunduszy utworzonych przez Fundusz:

a) **Immobilia Fund Investment I** (subfundusz inicjujący, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.),
b) **Immobilia Fund Investment V** (subfundusz, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.);
c) **Immobilia Fund Investment VI** (subfundusz, do którego wniesiono aktywa w postaci akcji w spółce Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A.).

W dniu 31 grudnia 2013 roku, Emitent zawarł z Funduszem także następujące umowy:

a) umowę objęcia akcji, na podstawie której Emitent objął 122.445 akcji nowej emisji serii B.1. Funduszu (w ramach subfunduszu IMMOBILIA FUND INVESTMENT V), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 złotych każda akcja i o jednostkowej cenie emisyjnej równej jednostkowej wartości nominalnej. Objęcie akcji nastąpiło za wkład pieniężny w wysokości 122.445.000 złotych, zaś rozliczenie wkładu nastąpiło poprzez potrącenie wierzytelności wzajemnych, o czym mowa w pkt. b) poniżej;
b) umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której Emitent oraz Fundusz dokonały potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi od Funduszu z tytułu wypłaty dywidendy z wierzytelnością przysługującą Funduszowi od Emitenta z tytułu wniesienia wkładu na akcje nowej emisji Serii B.1. (o czym

mowa w lit. a powyżej). Wartość każdej z potrącanych wierzytelności wyniosła 122.445.000 złotych, zaś w wyniku potrącenia obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości.

c) umowę objęcia akcji, na podstawie której Emitent objął 135.814 akcji nowej emisji serii C.1. Funduszu (w ramach subfunduszu IMMOBILIA FUND INVESTMENT VI), o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 złotych każda akcja i o jednostkowej cenie emisyjnej równej jednostkowej wartości nominalnej. Objęcie akcji nastąpiło za wkład pieniężny w wysokości 135.814,000 złotych, zaś rozliczenie wkładu nastąpiło poprzez potrącenie wierzytelności wzajemnych, o czym mowa w pkt. d) poniżej;
d) umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której Emitent oraz Fundusz dokonały potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi od Funduszu z tytułu wypłaty dywidendy z wierzytelnością przysługującą Funduszowi od Emitenta z tytułu wniesienia wkładu na akcje nowej emisji Serii C.1. (o czym mowa w lit. c powyżej). Wartość każdej z potrącanych wierzytelności wyniosła 135,814,000 złotych, zaś w wyniku potrącenia obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Emitent posiadał następujące akcje Funduszu:

a) 36.364 akcje Funduszu wyemitowane w ramach Immobilia Fund Investment I o łącznej wartości nominalnej 36.364 złote;
b) 10.322.245 akcje Funduszu wyemitowane w ramach Immobilia Fund Investment V, o łącznej wartości nominalnej 132.644.800 złotych;
c) 10.475.708 akcji Funduszu wyemitowanych w ramach Immobilia Fund Investment VI, o łącznej wartości nominalnej 146.153.894 złote.

W 2013 roku Fundusz dokonał także emisji szeregu finansowych instrumentów odsetkowych powiązanych z aktywami Funduszu (tzw. *asset linked notes* - "ALN") w postaci posiadanych przez Fundusz akcji spółek celowych Emitenta. Fundusz wyemitował:

a) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT I 6.026 ALN o łącznej wartości nominalnej 6.026.000 złotych;
b) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT V 24.761 ALN o łącznej wartości nominalnej 24.761.000 złotych;
c) w ramach IMMOBILIA FUND INVESTMENT VI 16.439 ALN o łącznej wartości nominalnej 16.439.000 złotych.

Utworzenie Funduszu oraz wniesienie do Funduszu akcji spółek celowych dotychczas posiadanych przez Spółkę ma na celu restrukturyzację organizacyjną grupy kapitałowej Emitenta i nie wpływa na sprawowanie przez Emitenta kontroli nad spółkami zależnymi.. Zamiarem Spółki jest ukształtowanie docelowej struktury Grupy Kapitałowej w taki sposób, aby Emitent sprawował kontrolę nad spółkami zależnymi poprzez Fundusz, co także umożliwi stworzenie struktury pozwalającej na optymalne pozyskiwanie finansowania.

2.2 Skrótowe omówienie czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych Emitenta.

W roku obrotowym 2013 do najistotniejszych czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych z Emitentem należały:

a. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w projekcie „Małe Błonia" w Szczecinie;

b. zawarcie aneksów do umów kredytowych z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę celową realizującą wyżej wymieniony projekt w Szczecinie;
c. oddalenie skargi na ostateczną decyzję administracyjną ustalającą warunki zabudowy dla projektu deweloperskiego "Centrum Marszałkowska" realizowanego w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej (d. Dom Towarowy SEZAM) oraz uprawomocnienie się tejże decyzji;
d. zawarcie aneksów do umowy kredytowej z bankiem PEKAO S.A. przez spółkę celową realizującą projekt Centrum Praskie Koneser w Warszawie;
e. zawarcie wyżej wymienioną spółkę umowy na generalne wykonawstwo pierwszego etapu mieszkaniowego (kwartał E2);
f. zawarcie przez wyżej wymienioną spółkę z Liebrecht & Wood Poland Sp z o.o. oraz z L&W Investment Fund Ltd (obecnie L&W Development Company Ltd) przedwstępnej umowy inwestycyjnej dotyczącej części biurowo–handlowej projektu Koneser oraz zawarcie innych umów związanych z projektem "Plac Unii";
g. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku Plac Unii w Warszawie oraz otwarcie dla klientów zlokalizowanego w tym budynku centrum handlowego;
h. zawarcie przedwstępnej umowy nabycia od Społem Warszawskiej Spółdzielni Spożywców Śródmieście pozostałych udziałów i praw w spółce celowej realizującej projekt „Centrum Marszałkowska" przy ul. Marszałkowskiej w Warszawie (d. Dom Towarowy SEZAM), jak również zawarcie istotnej umowy najmu powierzchni w przyszłym budynku wznoszonym w ramach tego projektu;
i. reorganizacja Grupy Kapitałowej Emitenta przy wykorzystaniu funduszu IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF

Wszystkie powyższe zdarzenia zostały szczegółowo omówione w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2013, stanowiącym część skonsolidowanego raportu rocznego.

3 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na działalność Emitenta, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

Na osiągnięty w omawianym roku obrotowym wynik finansowy Emitenta największy wpływ miały:

a) przychody z dywidendy wypłaconej przez podmiot zależny IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF

b) przychody z tytułu odsetek od pożyczek,

c) przychody wygenerowane z opłat za zarządzanie prowadzonymi projektami developerskimi,

d) ponoszone koszty obsługi zadłużenia odsetkowego, w przeważającej większości koszty wyemitowanych przez Spółkę obligacji kuponowych, zmiennoprocentowych,

e) koszty administracyjne i funkcjonowania Spółki,

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

4 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Emitenta w najbliższym roku obrotowym oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych Emitenta,

w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Emitent nie planuje istotnych zmian w funkcjonującej dotychczas strategii inwestycyjnej, z tym zastrzeżeniem, że po dokonanych zmianach strukturalnych polityka ta będzie w kolejnych latach obrotowych realizowana przede wszystkim za pośrednictwem Funduszu.

Kierunki i perspektywy dalszego rozwoju działalności Emitenta koncentrować się będą przede wszystkim na:

a) prowadzeniu prac budowlanych oraz awansowaniu działań sprzedażowych w odniesieniu do kolejnych etapów mieszkaniowych projektu Koneser przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie – w roku 2013 nastąpiła sprzedaż znacznej części mieszkań w kwartałach E2 oraz E4, na przełomie roku 2014 i 2015 planuje się rozpoczęcie budowy kolejnych kwartałów mieszkaniowych (E1 i E3) i zakończenie sprzedaży pozostałych jeszcze w ofercie mieszkań w kwartałach E2 i E4;
b) wspólnej z inwestorem zewnętrznym - Liebrecht & Wood realizacji inwestycji „Centrum Praskie KONESER" w zakresie tzw. kwartału centralnego, a więc części handlowo-biurowo-usługowej projektu realizowanego przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie. W tym celu w roku 2014 powołano już nową spółkę celową: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz planowane jest wniesienie do tejże spółki celowej wydzielonej części nieruchomości kwartału centralnego;
c) uruchomieniu pierwszych prac budowlanych w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w ramach projektu trwają już prace przygotowujące grunt pod budowę, w roku 2014 spodziewane jest rozpoczęcie prac rozbiórkowych i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektu;
d) przygotowaniu do uruchomienia kolejnych posiadanych w portfelu projektów warszawskich, w tym przede wszystkim projektu przy ulicy Długiej w Warszawie (procedowana zamiana za nieruchomość Kina Wars w Warszawie) oraz projektu wysokościowego budynku biurowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie, realizowanego wspólnie Archidiecezją Warszawską (projekt: „Wieża");
e) zakończeniu sprzedaży ostatnich pozostałych w ofercie mieszkań w budynkach Platany I - VII w projekcie Małe Błonia w Szczecinie i prace przygotowawcze do uruchomienia kolejnego etapu mieszkaniowego.

W najbliższej perspektywie Emitent będzie kierował posiadane zasoby finansowe przede wszystkim do:

a) projektu Koneser i to zarówno do części mieszkalnej, jak i części kwartału centralnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Liebrecht & Wood;
b) projektu Centrum Marszałkowska (finansowanie prac przygotowawczych, rozbiórkowych oraz budowlanych);
c) nowych projektów, zwłaszcza projektu „Wieża", w zakresie prac polegających na prawnym, projektowym oraz organizacyjnym przygotowaniu gruntu pod realizację inwestycji.

Biorąc pod uwagę poniższe dane publikowane przez GUS, na początku 2013 roku miało miejsce dalsze pogorszenie wskaźników ekonomicznych opisujących działalność przedsiębiorców z branż deweloperskiej. W I kwartale 2013 roku inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem uzyskali pozwolenia na budowę 12.037 mieszkań, to jest o 34,1 proc. mniej niż przed rokiem i rozpoczęli budowę 9.356 mieszkań, czyli o 38,6 proc. mniej niż w tym samym okresie 2012 roku. Marzec 2013 roku był dziesiątym miesiącem z rzędu, w którym odnotowano spadek liczby nowych inwestycji przez deweloperów [*źródło: GUS*]. Z analizy NBP [*źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2013 roku*] wynika, że w okresie trzech kwartałów 2013 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę była najniższa od 2006 roku.

O ile liczba nowych inwestycji rozpoczynanych przez deweloperów nadal spadała w toku 2013 roku, o tyle wyniki ze sprzedaży spółek deweloperskich w opisywanym okresie znacząco wzrosły, a szczególnej dynamiki nabrały począwszy od połowy 2013 roku. W ostatnim kwartale 2013 roku osiem największych spółek deweloperskich notowanych na GPW sprzedało w sumie 2.410 mieszkań, co wobec wyniku z 4 kwartału 2012 r. oznacza wzrost o prawie 50%. Sprzedaż roczna wspomnianych spółek deweloperskich wyniosła 9.671 jednostek, co daje zwiększenie rok do roku o prawie 23% [źródło: *RynekPierwotny.com*]

Jak wynika z analizy NBP [*źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2013 roku*] głównym czynnikiem wpływającym na wzrost sprzedaży był spadek rynkowych stóp procentowych i wywołana nim poprawa wskaźników kredytowej dostępności mieszkania. Wzrost sprzedaży w niewielkim jeszcze stopniu wpłynął na poprawę rentowności firm deweloperskich, a także pozwolił utrzymać na stabilnym poziomie salda kredytów dla deweloperów oraz jakości zadłużenia z tytułu tych kredytów.

Zdaniem Zarządu w roku 2013 nastąpiło pewnego rodzaju przesilenie na rynku deweloperskim zaznaczające się przede wszystkim: wzrostem sprzedaży mieszkań, zahamowaniem tendencji spadkowych cen mieszkań (wzrostem tych cen na terenie Warszawy, co ma szczególne znaczenie dla Emitenta), ustabilizowaniem marż deweloperskich, zwiększonym popytem na mieszkania i malejącą liczbą dostępnych mieszkań w ofercie deweloperów. Pozwala to mieć nadzieję, że rok 2014 przyniesie ze sobą utrzymanie wzrostu poziomu sprzedaży, a w dalszej perspektywie także wzrost liczby nowych inwestycji. Niewątpliwie poprawa sytuacji branży w 2013 roku znalazła swoje odzwierciedlenie także w poziomie sprzedaży spółek celowych Emitenta. Wyjątkowo dobre wynik sprzedaży dotyczą kwartałów E2 i E4 inwestycji Koneser realizowanej przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie, gdzie w okresie do dnia publikacji niniejszego sprawozdania sprzedano łącznie 49 % ogółu powierzchni użytkowej przeznaczonej do sprzedaży.

Powyższe dane pozwalają przypuszczać, że przeważająca w 2013 roku postawa „zamrażania" inwestycji przez deweloperów w toku 2014 może ustąpić miejsca strategii rozpoczynania nowych inwestycji. Polepszającą się koniunkturę na rynku mieszkaniowym Emitent zamierza wykorzystać przede wszystkim intensyfikując realizację części mieszkaniowej projektu KONESER.

W zakresie pozyskiwania nowych inwestycji, Emitent będzie nadal koncentrował się na projektach atrakcyjnych ekonomicznie, lecz trudnych pod względem prawno–proceduralnym oraz wymagających dodatkowego know–how w zakresie prac administracyjno-przygotowawczych, często realizowanych w formie wspólnego przedsięwzięcia z właścicielem nieruchomości, pozwalających na utrzymanie atrakcyjnej stopy zwrotu z kapitału nawet w dłuższym kilkuletnim okresie. Inwestycje Spółki będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie spółek celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał i udzielane im pożyczki bądź też finansowanie dłużne oraz finansowanie kapitałowe od inwestorów zewnętrznych, pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Głównym źródłem finansowania poszczególnych projektów na poziomie spółek celowych pozostanie kredytowanie bankowe, stanowiące około 65% – 75% budżetu inwestycji. W przypadku projektów biurowo – handlowych źródłem spłaty kredytów budowlanego będzie najczęściej kredyt inwestycyjny, spłacany z czynszów najmu, w przypadku projektów mieszkaniowych – realizowane przez spółkę celową przychody ze sprzedaży. Na poziomie Emitenta źródłem finansowania wkładu własnego do projektów developerskich będą wpływy z kończonych przedsięwzięć, wpływy ze sprzedaży usług w spółkach zależnych oraz finansowanie dłużne pozyskane w ramach programu emisji obligacji.

5 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla rozwoju Emitenta z określeniem, w jakim

stopniu Emitent jest na nie narażony oraz opisem działań służących przeciwdziałaniu tym zagrożeniom i ryzykom.

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Niemniej, w wyniku wdrożenia, w dniu 22 maja 2013 roku, nowego systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ponowienia aktualizacji ryzyk dotyczących działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta dokonał rozszerzenia katalogu potencjalnych ryzyk.

Z uwagi na strategię Emitenta realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy w szczególności:

a) **Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków** – Działalność deweloperską charakteryzuje nieregularność generowania przychodów. Jest to związane ze skalą przedsięwzięcia i długim okresem realizacji inwestycji i poszukiwania nabywcy, a także ze znacznym uzależnieniem działalności od pozyskania gruntów przeznaczanych pod zabudowę. Ponadto branża deweloperska może pośrednio doświadczyć zjawiska sezonowości przychodów wynikającego z sezonowości w branży budownictwa. Trudności w pozyskiwaniu kolejnych nieruchomości oraz ewentualne przedłużanie procesu realizacji przedsięwzięcia, a następnie sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej mogą spowodować, że przejściowo Emitent nie będzie w stanie wypracować zysku w segmencie działalności deweloperskiej. Powyższe ryzyko jest szczególnie zauważalne w przypadku Emitenta, który zgodnie ze swoją strategię koncentruje się na projektach atrakcyjnych lokalizacyjnie i ekonomicznie, lecz częstokroć skomplikowanych pod względem prawno – administracyjnym. Dla ograniczenia niekorzystnego wpływu opisywanych czynników, Emitent stara się równolegle realizować kilka przedsięwzięć deweloperskich, które generują wpływy w różnych momentach.

b) **Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości** – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

c) **Ryzyko niepozyskania, nieprzedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych

przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

d) **Ryzyko stopy procentowej** - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

e) **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami** - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

f) **Ryzyko transakcji z podmiotami powiązanymi** – Emitent zawierał i będzie zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi, w szczególności umowy pożyczki ze spółkami zależnymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi mogą stanowić przedmiot badania organów podatkowych w celu stwierdzenia, czy były one zawierane na warunkach rynkowych i czy wobec tego podmiot prawidłowo ustalił zobowiązania podatkowe. W ocenie Zarządu Emitenta transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są i będą na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi opisane są szczegółowo sprawozdaniu finansowym. Niemniej istnieje potencjalne ryzyko, że organy podatkowe zakwestionują rynkowość warunków wybranej transakcji z podmiotem powiązanym, co mogłoby powodować konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

g) **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych** – rentowność realizowanych projektów w dużym stopniu determinowana jest przez zdolność do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż gruntów w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Cechą szczególną działalności Emitenta jest ograniczanie powyższego ryzyka poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych gruntów, choć o bardziej złożonej sytuacji prawnej lub właścicielskiej oraz poprzez realizację projektów także w kooperacji z ich dotychczasowym właścicielem, jako współinwestorem.

h) **Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi** – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

i) **Ryzyko związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców** – niektóre z projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe Emitenta (dla przykładu „Centrum Marszałkowska") są realizowane na

nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników sąsiednich nieruchomości. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów. Emitent minimalizuje opisane ryzyko dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania budynków i przygotowania dokumentacji, prowadząc dialog ze stronami postępowania i starając się rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości w toku postępowań administracyjnych.

j) **Ryzyko wad prawnych nieruchomości** (ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości) – istnieje ryzyko, ze nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości oraz dokłada należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, w tym korzystając z doradców prawnych o odpowiedniej renomie i doświadczeniu na rynku nieruchomości.

k) **Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnień w realizacji tych robót lub ze wzrostem ich kosztów** - Emitent oraz jego spółki celowe nie prowadzą robót budowlanych. Zadania te są powierzane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność budowlaną. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo, że Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), to jednak nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. W szczególności takie zdarzenia jak: zmiana decyzji administracyjnych dotyczących budowy, wszczęcie postępowań administracyjnych w związku z budową (głównie postępowań kontrolnych), wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, bądź niedobór pracowników, wypadki przy pracy, złe warunki atmosferyczne etc. mogą spowodować, że wykonawca nie wykona swych zobowiązań w sposób zgodny z umową, zwłaszcza nie wykona ich w terminie przyjętym w harmonogramie bądź za wynagrodzenie określone w umowie. Konsekwencjami tego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może doprowadzić do opóźnień w realizacji prac albo też całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a w rezultacie na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy Emitenta. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez podejmowanie współpracy ze sprawdzonymi wykonawcami, ponadto zawierane przez Grupę umowy dotyczące prac budowlanych zawierają stosowne klauzule zabezpieczające Grupę przed ryzykiem.

l) **Ryzyko związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymywaniem nieruchomości –** Działalność Emitenta i jego spółek celowych zakłada, że w toku eksploatacji wzniesionych w ramach projektów developerskich budynków spółki celowe Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie

zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu. Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania

m) **Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego** – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

n) **Ryzyko płynności** - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

o) **Ryzyko wyceny** - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

Do czynników ryzyka o mniejszym znaczeniu dla Emitenta, z uwagi na małe prawdopodobieństwo ich ziszczenia się lub ograniczony wpływ takiego ryzyka na sytuację prawną lub finansową Emitenta, należy zaliczyć także: ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska za zanieczyszczenia nieruchomości, ryzyko utraty kontroli nad spółkami celowymi, ryzyko wad prawnych spółek celowych, ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury nieruchomości inwestycyjnej.

Emitent podlega także ryzykom powszechnym, takim jak: ryzyka makroekonomiczne, ryzyka kursowe, ryzyka związane z koniunkturą w branży, ryzyko niestabilności prawa oraz judykatury, ryzyko konkurencji.

6 Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

6.1 Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki).

6.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitenta stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były

okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

Od 1 stycznia 2008 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

W raporcie ładu korporacyjnego 1/2013 z dnia 20 marca 2013 Emitent, zgodnie z § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie o stosowaniu zasad zawartych w zbiorze, o którym mowa powyżej.

Zgodnie z tym oświadczeniem Emitent przestrzega zasad ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, z następującymi zastrzeżeniami:

w odniesieniu do zasady I.1 Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności: a) prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: http://naszmodel.gpw.pl/; b) zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej.

Zasada, w pewnej swej części, nie była i nie jest stosowana przez Emitenta. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent dokłada starań, aby wymiana informacji z inwestorami i akcjonariuszami odbywała się przy zastosowaniu nowoczesnych technologii, w tym najnowszych środków porozumiewania się na odległość. Przykładem takich działań jest np. korzystanie z internetowych systemów do obsługi konferencji prasowych, czy spotkań z inwestorami. Niemniej w zakresie kompozycji strony internetowej Emitent korzysta ze sprawdzonych i jednolitych, dotychczas wypracowanych schematów, które w ocenie Emitenta są dla akcjonariuszy dostatecznie czytelne i rozpoznawalne. Obecnie Emitent nie wzoruje swych serwisów internetowych na modelowym serwisie relacji inwestorskich. Rozwiązanie takie będzie rozważane przez Zarząd Emitenta przy okazji kolejnej istotnej zmiany kompozycji strony internetowej.

w odniesieniu do zasady I.5 Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent nie posiada obecnie polityki wynagrodzeń. Zasady wynagradzania członków organów zarządzających określa każdorazowo Rada Nadzorcza, w oparciu o opinie i zapatrywania Komitetu Wynagrodzeń. Komitet Wynagrodzeń opiera swe rekomendacje na wskazaniach zalecenia Komisji Europejskiej.

w odniesieniu do zasady I.9 Dobrych Praktyk, tj.:
GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

Emitent nie prowadzi żadnej polityki kadrowej opierającej się o uprzywilejowanie płci i nie ogranicza udziału przedstawicieli żadnej płci w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. Decyzja w zakresie obsady organów Emitenta należy do akcjonariuszy Emitenta, którzy dokonując zmian w składzie tych organów winni kierować się kompetencjami, doświadczeniem i umiejętnościami kandydatów, nie zaś ich płcią.

w odniesieniu do zasady I.12 Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

W odniesieniu do najbliższych walnych zgromadzeń Zarząd Emitenta nie zamierza zapewniać akcjonariuszom możliwości wykonywania prawa głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W ocenie Zarządu Emitenta udział w głosowaniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nadal budzi liczne wątpliwości natury organizacyjno-technicznej (np. szybkość i jakość dostępnych łączy - wpływająca na opóźnienie transmisji), ale także prawnej (wykonywanie niektórych uprawnień akcjonariuszy drogą elektroniczną). Nie bez znaczenia jest także istotny koszt organizacji internetowej transmisji walnych zgromadzeń (konieczność zaangażowania specjalistycznych podmiotów zajmujących się techniczną organizacją takich transmisji), który obciążać będzie budżet Emitenta. Nadto tego rodzaju transmisje nie są jeszcze w dostateczny sposób upowszechnione wśród emitentów GPW i w ocenie Zarządu w interesie Emitenta leży zapoznanie się w pierwszej kolejności z doświadczeniami innych Emitentów, którzy z uwagi na większe możliwości i środki podejmują pierwsze próby transmisji internetowych.

w odniesieniu do zasady II.1 pkt 7 Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Zasada w pewnej swej części nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta.

Zgodnie z brzmieniem art. 428 §§ 6-7 w zw. z art. 402(3) § 1 pkt 3) KSH, Zarząd obowiązany jest do zamieszczania na stronie internetowej, jako dokumentacji dla walnego zgromadzenia, odpowiedzi Zarządu udzielonych na pytania akcjonariuszy poza walnym zgromadzeniem, w trybie określonym w art. 428 §§ 6-7 KSH. Ponadto zgodnie z § 38 ust. 1 pkt 8) Rozporządzenia o raportach bieżących i okresowych Emitent jest także zobowiązany do przekazywania - w formie raportu bieżącego - informacji udzielonych akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem (stosownie do art. 428 § 5 lub 6 KSH), a także informacji udzielonych akcjonariuszowi zgodnie z art. 429 KSH (informacje udzielone w wykonaniu zobowiązania sądu). Emitent będzie przestrzegał komentowanej zasady jedynie w zakresie, jaki wynika z brzmienia w/w przepisów prawa. Oznacza to w szczególności, że Emitent nie będzie publikował na stronie internetowej pytań zadawanych w trakcie walnego zgromadzenia oraz odpowiedzi na te pytania udzielanych na walnym zgromadzeniu.

Powyższe stanowisko Zarząd uzasadnia tym, że w toku walnych zgromadzeń zadawana jest bardzo duża ilość pytań, często mało istotnych, zaś nie wszystkie wypowiedzi i pytania wymagają zgodnie z prawem protokołowania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach zgromadzeń decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Przekazywanie wszystkich zapytań w trybie wskazanym w zasadzie stanowiłoby nadmierną uciążliwość dla Spółki. Akcjonariusze mają możliwość udziału w walnych zgromadzeniach oraz zadawania w ich toku pytań i uzyskiwania odpowiedzi. To uprawnienie zdaniem Zarządu Emitenta w wystarczający sposób zapewnienia akcjonariuszom dostęp do odpowiedzi na istotne dla Emitenta pytania.

w odniesieniu do zasady II.1 pkt. 9a) Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo.

Zasada nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta w całości.

Emitent nie rejestruje przebiegu walnych zgromadzeń ani w formie audio ani w formie wideo. Walne zgromadzenia w spółce akcyjnej nie są jawne i powszechnie dostępne. Udział w walnym zgromadzeniu zastrzeżony jest dla akcjonariuszy, członków organów spółki, zaś osoby postronne nie są uprawnione do udziału w walnym zgromadzeniu, chyba że zezwoli na to przewodniczący walnego zgromadzenia lub samo walne zgromadzenie. Zatem zamieszczanie na stronie internetowej Emitenta zapisu przebiegu walnego zgromadzenia prowadziłoby do publicznego ujawnienia przebiegu walnego zgromadzenia, które z istoty swej nie jest jawne. W toku walnych zgromadzeń często dyskutowane są zagadnienia i kwestie dotyczące ściśle działalności Emitenta, podejmowanych przez niego przedsięwzięć, zamierzeń lub planów. Ujawnienie przebiegu tych dyskusji do wiadomości publicznej mogłoby naruszyć pozycję konkurencyjną Emitenta i prowadzić do ujawnienia nie tyle tajemnic przedsiębiorstwa, co informacji mających po prostu znaczenie dla działalności Emitenta.

w stosunku do zasady II.1 pkt 11 Dobrych Praktyk, tj.
Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej informacje o powiązaniu członka rady nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Emitent przestrzegał, przestrzega i deklaruje przestrzeganie w przyszłości w/w zasady, wskazuje jednak i doprecyzowuje, że na stronie internetowej Emitenta zamieszczane będą informacje uzyskane przez Zarząd, zgodnie z brzmieniem zasady, na podstawie oświadczeń członków Rady Nadzorczej, złożonej Zarządowi.

w odniesieniu do zasady II.2 Dobrych Praktyk, tj.
Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Zasada w pewnej swej części nie była, nie jest i nie będzie stosowana przez Emitenta.

Emitent zapewnia prowadzenie strony internetowej w języku angielskim i dokłada starań, aby informacje najistotniejsze dla Emitenta były tłumaczone, niemniej nie wszystkie dokumenty określone w zasadzie II.1 są dostępne w języku angielskim.

w odniesieniu do zasady IV.10. Dobrych Praktyk, tj.:
Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

1) *transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym;*
2) *dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia w miejscu innym niż miejsce obrad.*

Zasada nie była i nie jest stosowana przez Emitenta w całości. Emitent nie zamierza także stosować tej zasady w najbliższej przyszłości.

W odniesieniu do najbliższych walnych zgromadzeń Zarząd Emitenta nie zamierza zapewniać akcjonariuszom udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W ocenie Zarządu Emitenta udział w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nadal budzi liczne wątpliwości natury organizacyjno-technicznej (np. szybkość i jakość dostępnych łączy - wpływająca na opóźnienie transmisji), ale także prawnej (wykonywanie niektórych uprawnień akcjonariuszy drogą elektroniczną). Nie bez znaczenia jest także istotny koszt organizacji internetowej transmisji walnych zgromadzeń (konieczność zaangażowania specjalistycznych podmiotów zajmujących się techniczną organizacją takich transmisji), który obciążać będzie budżet Emitenta. Nadto tego rodzaju transmisje nie są jeszcze w dostateczny sposób upowszechnione wśród emitentów GPW i w ocenie Zarządu w interesie Emitenta leży zapoznanie się w pierwszej kolejności z doświadczeniami innych Emitentów, którzy z uwagi na większe możliwości i środki podejmują pierwsze próby transmisji internetowych.

6.3 Główne cechy stosowanych przez Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Rada Nadzorcza sprawuje bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w BBI Development S.A. są:

a) wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
b) przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów i planów finansowych,
c) wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Emitenta według ostatniego bilansu,
d) autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
e) okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe, wykorzystując do tego m.in. stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Roczne sprawozdania finansowe opiniowane są przez Radę Nadzorczą.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Członka Zarządu, będącego jednocześnie Dyrektorem Finansowym Spółki.

W dniu 27 marca 2013 roku Zarząd Emitenta powołał komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), zaś w dniu 22 maja 2013 roku Zarząd uchwalił Regulamin Organizacji Biura Kontroli Wewnętrznej. Regulamin ten określa szczegółowo zadania oraz wewnętrzną strukturę organizacyjną przedmiotowego biura. Zgodnie z tym regulaminem zadaniem Biura Kontroli Wewnętrznej jest badanie i ocena w sposób niezależny i obiektywny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Spółką, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Spółki. BKW kontroluje i dokonuje oceny działalności poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz przeprowadza badania w podmiotach Zależnych Spółki, w zakresie zgodności ich działania z wewnętrznymi aktami normatywnymi, jak również pod względem ich efektywności, racjonalności oraz ponoszonego ryzyka.

BKW raportuje wyniki swych prac bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki z kopią do wiadomości Prezesa Zarządu Spółki. Pod względem organizacyjnym Biuro Kontroli Wewnętrznej podlega Prezesowi Zarządu Spółki.

Do kompetencji BKW należy w szczególności:

a) przekazywanie Radzie Nadzorczej, okresowo, co najmniej raz w roku zbiorczych informacji na temat stwierdzonych nieprawidłowości i wniosków wynikających z przeprowadzonych audytów wewnętrznych oraz działań naprawczych;
b) uczestniczenie w posiedzeniach Zarządu oraz Rady Nadzorczej w zakresie, w jakim rozpatrywane będą sprawy związane z działaniem kontroli wewnętrznej w Spółce;
c) dokonywanie doraźnych kontroli wewnętrznych oraz planowanych audytów wewnętrznych przeprowadzanych zgodnie z rocznym planem kontroli.

Pracą BKW kieruje Dyrektor BKW. Dyrektor BKW jest powoływany przez Zarząd spośród osób rekomendowanych przez Radę Nadzorczą. Osoba zajmująca stanowisko Dyrektora BKW powinna posiadać odpowiednie kwalifikacje i umiejętności do wykonywania powierzonych jej zadań, przy czym wymaganiem koniecznym jest doświadczenie w kontroli wewnętrznej w zakresie finansów lub rachunkowości, a nadto osoba ta powinna cechować się postawą etyczną niezbędną dla właściwego wykonywania obowiązków Dyrektora BKW.

Także w dniu 22 maja 2013 roku Zarząd Emitenta przyjął *Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej*. Zgodnie z tymi zasadami system kontroli wewnętrznej Emitenta obejmuje:
a) samokontrolę prawidłowości wykonywania własnej pracy;
b) kontrolę funkcjonalną wykonywaną przez każdego pracownika;
c) kontrolę instytucjonalną sprawowaną przez BKW

Kontrola przeprowadzana jest z punktu widzenia następujących kryteriów:
a) sprawności organizacji,
b) celowości,
c) gospodarności,
d) rzetelności,
e) legalności.

Kontrola prowadzona jest w formie kontroli wstępnej (kontrola decyzji i zamierzeń), kontroli bieżącej (kontrola w trakcie wykonywania danego działania, operacji) oraz kontroli następczej (badanie przedsięwzięcia po jego zrealizowaniu).

Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej regulują także, obok podstawowych zasad samokontroli i kontroli funkcjonalnej, obowiązki jednostki zależnej lub komórki organizacyjnej w toku kontroli instytucjonalnej, prawa i obowiązki kontrolujących w trakcie wykonywania kontroli instytucjonalnej, jak również wskazują ogólne zasady postępowania w sytuacjach nietypowych.

6.4 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)*	52.459.767	10,03	10,03
Pioneer FIO**	52.630.376	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	40.607.446	7,76	7,76

Fundusze QUERCUS TFI S.A.	37.280.756	7,13	7,13
Fundusze Noble Funds TFI S.A	26.594.622	5,08	5,08

** udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI S.A. obejmuje także udział Pioneer FIO, podany w wierszu poniżej. Łączny udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI podano na podstawie historycznych zawiadomień z poprzednich okresów sprawozdawczych.*
*** w dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.*
**** dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są (dotychczasową liczbę akcji wynikających z odpowiednich zawiadomień akcjonariuszy przeliczono zgodnie z parytetem połączenia akcji dokonanego w dniu 19 lutego 2014 roku, tj. w stosunku 5 do 1):

Akcjonariusz	**Liczba akcji Liczba głosów**	**Udział w kapitale zakładowym (%)**	**Udział w ogólnej liczbie głosów (%)**
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)*	10.491.954	10,03	10,03
Pioneer FIO**	10.526.076	10,06	10,06
Maciej Radziwiłł***	8.121.490	7,76	7,76
Fundusze QUERCUS TFI S.A.****	8.857.327	8,47	8,47
Fundusze Noble Funds TFI S.A	5.318.925	5,08	5,08

** udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI S.A. obejmuje także udział Pioneer FIO, podany w wierszu poniżej. Łączny udział Funduszy PIONEER PEKAO TFI podano na podstawie historycznych zawiadomień z poprzednich okresów sprawozdawczych.*
*** w dniu 31 października 2013 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego o wzroście zaangażowania Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM.*
**** dane na podstawie zawiadomienia z dnia 23 grudnia 2013 roku*
***** dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 lutego 2014 roku*

6.5 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

6.6 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.

6.7 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela. Wszystkie akcje Emitenta zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym, rynku podstawowym organizowanym przez Giełdę papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Z akcjami Emitenta nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

6.8 Zarząd Emitenta

6.8.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2013 roku oraz 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

1. Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
2. Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
3. Pan Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
4. Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
5. Pan Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu.

W dniu 4 kwietnia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną kadencję.

Obecny Zarząd jest Zarządem X kadencji.

6.8.2 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Emitenta Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje Rana Nadzorcza na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

6.8.3 Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

Zgodnie z Artykułem 13 Statutu Emitenta Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Funduszu.

Zarząd, na mocy upoważnienia zawartego w Artykule 9^1 Statutu jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę wynoszącą do 6.853.059,50 złotych poprzez emisję do 13.706.119 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja. Zarząd może wykonywać powyższe uprawnienie przez dokonanie jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. Upoważnienie Zarządu wygasa z dniem 26 czerwca 2016 roku.

W zakresie reprezentacji Artykuł 14 Statutu stanowi, iż w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. Jeżeli zaś została ustanowiona prokura, prokurent składa i podpisuje oświadczenia w imieniu Emitenta zawsze łącznie z jednym członkiem Zarządu.

Zarząd może dokonywać nabycia własnych akcji Emitenta jedynie w przypadkach określonych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z Artykułem 10 Statutu nabycie przez Emitenta własnych akcji w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą walnego zgromadzenia. W uchwale tej walne zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana. Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych.

6.8.4 Opis działalności

Zarząd kieruje działalnością Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz. Podstawą funkcjonowania Zarządu są przepisy ustawy, Statut oraz regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd w dniu 5 kwietnia 2007 roku (uchwała Zarządu 8/2007).

Zgodnie z artykułem 13 Statutu Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

Zarząd regularnie przygotowuje i przedstawia – wymagane prawem, lub innymi regulacjami obowiązującymi Emitenta - wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością oraz o sposobach zarządzania tym ryzykiem.

W roku obrotowym 2013 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Funduszu i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

a) uchwały w przedmiocie udzielenia pożyczek spółkom zależnym i jednostkom powiązanym;
b) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
c) uchwały dotyczące emisji obligacji;
d) uchwała dotycząca zaciągnięcia przez Emitenta pożyczki od spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.
e) uchwała dotycząca zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie z Liebrecht & Wood w zakresie projektu Centrum Praskie KONESER;
f) uchwała w zakresie przyjęcia i implementacji do wewnętrznych regulacji Emitenta zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;

Szczegółowe zasady dotyczące wykonywania powierzonych Zarządowi zadań zawiera regulamin pracy Zarządu. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach oraz poza posiedzeniami - w trybie głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

6.9 Rada Nadzorcza Emitenta

6.9.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2013 roku oraz 31 grudnia 2013 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,

4. Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady,

5. Rafał Lorek – Członek Rady,

6. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

6.9.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2013 Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2013 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2013,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2012 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2012,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) powołanie członków Zarządu X kadencji;
g) zatwierdzenie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rekomendowanie Zarządowi przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Biura Kontroli Wewnętrznej oraz zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej do wewnętrznych regulacji organizacyjnych Emitenta;
h) podjęcie uchwał wyrażającej zgodę na objęcie przez Emitenta akcji wyemitowanych przez Fundusz oraz na wniesienie do Funduszu aktywów w postaci akcji spółek zależnych Emitenta;
i) powołanie członków Komitetu Audytu oraz członków Komitetu Wynagrodzeń;

W dniu 26 czerwca 2013 roku powołano Radę Nadzorczą kolejnej, VII kadencji. Na posiedzeniu w dniu 25 września 2013 roku Rada ukonstytuowała się w następujący sposób:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Jan Emeryk Rościszewski – Sekretarz Rady.

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

W dniu 28 listopada 2013 roku, w związku z powołaniem Rady Nadzorczej kolejnej, VII kadencji, podjęto uchwałę o powołaniu nowych członków Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 w/w ustawy, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski. Komitet na bieżąco monitoruje niezależność zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Rekomendował także Radzie wybór spółki PKF Audyt sp. z o.o. na biegłego rewidenta Emitenta. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania

sprawozdań finansowych Spółki, jak również za bieżące kontakty z Biurem Kontroli Wewnętrznej.

W dniu 28 listopada 2013 roku, w związku z powołaniem Rady Nadzorczej kolejnej, VII kadencji, podjęto uchwałę o powołaniu nowych członków Komitet Wynagrodzeń w następującym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. W roku 2013 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu oraz udzielał Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu. Komitet służył Radzie głosem doradczym w szczególności podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 4 kwietnia 2013 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej oraz zmian w kontraktach menadżerskich i wysokości wynagrodzeń.

Rok 2013 był rokiem intensywnej współpracy Rady Nadzorczej z nowoutworzonym Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń w dniach 4 kwietnia 2013 roku, 19 czerwca 2013 roku, 25 września 2013 roku oraz 19 grudnia 2013, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2013.

6.10 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

Zgodnie z art. 430 wszelkie zmiany w Statucie Emitenta wymagają uchwały walnego zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu musi być co do zasady podjęta większością ¾ głosów. Surowsze wymagania wynikać mogą z postanowień ustawy bądź Statutu. Kodeks spółek handlowych przewiduje przykładowo, że uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 415 § 3 KSH). Statut Emitenta nie przewiduje dla zmiany Statutu surowszych wymogów niż przewidziane w ustawie. Statut Emitenta przewiduje jednak, że Walne Zgromadzenie może podejmować ważne i skuteczne uchwały jedynie w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25 % kapitału zakładowego Spółki.

Jeżeli istnieje zamiar zmiany Statutu przez walne zgromadzenie, w ogłoszeniu o zwołaniu należy powołać dotychczasowe postanowienia, jak również treść projektowanych zmian.

6.11 Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

Obrady Walnych Zgromadzeń Emitenta odbywają się zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, Statutem oraz Regulaminem Walnych Zgromadzeń. Zarówno Statut, jak i Regulamin Walnych Zgromadzeń zostały w roku obrotowym 2009 istotnie zmienione. Zmiany te zostały wprowadzone uchwałami (Nr 22 i Nr 23) Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 lipca 2009 roku i były konieczne z uwagi na wejście w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Kolejna, istotna zmiana Statutu Emitenta oraz Regulaminu Walnych Zgromadzeń miała miejsce w dniu 26 czerwca 2013 roku i była związana przede wszystkim z uchyleniem ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji. Zmian dotyczyły stosowne uchwały nr 20-22/2013 i nr 30/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2013 roku.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady

Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd najpóźniej do końca czerwca po upływie roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisanym terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Zwołanie następuje przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących (w formie raportu bieżącego). Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

W zakresie prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Statut nie przewiduje odmiennych od Kodeksu spółek handlowych uregulowań. Zgodnie z Kodeksu spółek handlowych prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Natomiast uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji zdematerializowanych zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Prawo do ustanowienia pełnomocnika do uczestnictwa i wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu nie zostało uregulowane w Statucie odmiennie od postanowień zawartych w Kodeksie spółek handlowych (art. 412 – 4122). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w nowym Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w sposób nie budzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie. Żądanie, jego forma oraz sposób jego złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, regulaminowi oraz wymogom wskazanym każdorazowo w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

c) określenie sposób przeprowadzania głosowania - głosowanie nad projektami uchwał w danej sprawie przeprowadza się według kolejności wynikającej z listy projektów. Jeśli w toku głosowania za danym projektem uchwały opowie się większość wymagana do podjęcia uchwały, uchwałę uważa się za podjętą w brzmieniu zaproponowanym w tym projekcie. W takim przypadku głosowania nad pozostałymi projektami nie przeprowadza się. Głosowanie Walnego Zgromadzenia jest jawne, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych bądź Statut przewidują przeprowadzenie głosowania tajnego. Głosowanie może się odbywać przy wykorzystaniu komputerowego systemu liczenia głosów. Udział w głosowaniu korespondencyjnie jest niedopuszczalny.

d) określenie sposób przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej - wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się poprzez głosowanie na kolejnych kandydatów wpisanych na listę kandydatów. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.

e) Regulamin wprowadza także szczegółowe rozwiązania dotyczące korzystania oraz przesyłania właściwych zawiadomień przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Stąd w regulaminie znalazło się wiele reguł natury technicznej dotyczącej dostępu akcjonariuszy do informacji o zgromadzeniach, prawa wprowadzania określonych spraw do porządku obrad, prawa przedstawiania projektów uchwał, umocowywania pełnomocników i zawiadamiania Spółki.

Jeżeli chodzi o uprawnienia Walnego Zgromadzenia, to ich zakres nie odbiega od wzorca ustawowego określonego w art. 393 i nast. Kodeksu spółek handlowych i obejmują m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków, a także

udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Funduszu, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Funduszu.

6.12 Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Z posiadaniem akcji Emitenta związane są prawa akcjonariusza określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

a) Prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne Walne Zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie. Postanowienia ustawy zostały powtórzone w art. 33 Statutu, który stanowi, że datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Nadto wspomniane postanowienie Statutu przewiduje, że termin wypłaty dywidendy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także regulacje zawarte w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW, które regulują sposób dystrybucji środków z tytułu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH).

b) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Na warunkach, o których mowa w art. 433 KSH, akcjonariusz może zostać pozbawiony prawa poboru w części lub w całości w interesie Spółki. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Przepisu tego nie stosuje się także gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

d) Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych).

e) Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji (art. 474 KSH)

W wypadku likwidacji Emitenta jego majątek pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Emitenta w stosunku do posiadanych Akcji Emitenta. Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku. Statut nie określa innych zasad podziału majątku.

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

a) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 406^1 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

b) Prawo do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 411 - 413 KSH).

Na każdą akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji.

Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności.

Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

c) Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia przyznane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 i 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia

określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

d) Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.

Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

e) Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (art. 422-427 KSH).

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.
Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.
Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który:

- głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

f) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 KSH).

Na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w radzie nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków rady nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Przy wyborze rady nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

g) Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych – art. 84 – 86 Ustawy o ofercie).

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia.

Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

h) Prawo do uzyskania informacji o Spółce (art. 428 KSH)

Podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących spółki także poza walnym zgromadzeniem.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej spółki w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia.

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

i) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

j) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

k) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem oraz prawo żądania przesłania listy akcjonariuszy drogą elektroniczną (art. 407 KSH).

l) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób (art. 410 § 2 KSH).

Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

m) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).

n) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

o) Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

p) Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

q) Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

r) Postanowienia w sprawie zmiany - Statut Emitenta przewiduje jedynie istnienie akcji na okaziciela (art. 9 ust. 3 Statutu). Postanowienie to wyłącza uprawnienie akcjonariuszy do żądania zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, ponieważ akcje takie w Spółce nie istnieją. Zamiana akcji na akcje imienne wymagałaby uprzedniej zmiany Statutu.

7 Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne z udziałem Emitenta

Na dzień sporządzenia raportu za 2013 rok nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

8 Podstawowe produkty, towary lub usługi Emitenta wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem

Podział przychodów ze sprzedaży Emitenta przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	Udział %
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	3.171	24,4%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5.258	40,6%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	577	4,4%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	3.977	30,6%
SUMA przychodów ze sprzedaży	**12.983**	**100,0%**

9 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia Emitenta, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

Niniejszy punkt nie dotyczy Emitenta.

10 Umowy znaczące dla działalności Emitenta

Za znaczące należy uznać transakcje (umowy) dokonane przez Emitenta z funduszem IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF w dniach 13, 23, 30 i 31 grudnia 2013 roku, a polegające na:

a) wniesieniu do Funduszu akcji spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.;

Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. oraz objęcie w zamian za ten aport akcji Funduszu,

b) objęciu akcji nowej emisji Funduszu w zamian za wkład pieniężny rozliczony w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta z tytułu wypłaty dywidendy z Funduszu

Transakcje te zostały szczegółowo opisane w pkt. 2.1.5. niniejszego sprawozdania.

Znaczące umowy zawierane były także przez jednostki zależne od Emitenta. Zostały one opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2013 roku.

11 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)*
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.	POLSKA	99,98 %
Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.	POLSKA	99,99%
Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,45 %
Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**),(***)	POLSKA	34,95 %
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	POLSKA	9,26 %
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. (**)	POLSKA	5,90 %
IMMOBILIA FUND SIF SICAV (****)	Luksemburg	99,57 %
NPU Sp.z o.o. S.K.A (**),(***)	POLSKA	35,09 %

Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %

(*) w przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki.
(**) jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy
(****) jednostka niekonsolidowana, zamiast tego konsolidowane spółki stanowiące portfel inwestycyjny funduszu Immobilia

W przypadku spółek kapitałowych oraz spółek komandytowo-akcyjnych udział w kapitale (majątku) spółki stanowi jednocześnie udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki.

Konsolidacją metodą praw własności objęta jest także spółka **NPU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (dawniej: Nowy Plac Unii S.A.)**, w której spółka zależna Emitenta (pośrednio poprzez Fundusz): Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. posiada aktualnie 35,09 % udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95%-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 9,26 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Poza opisaną powyżej Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

Podstawową zmianą, jaka zaszła w strukturze podmiotów zależnych Emitenta jest utworzenie spółki akcyjnej prawa luksemburskiego IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF z siedzibą w Luksemburgu oraz wniesienie przez Emitenta do tejże spółki aktywów w postaci akcji następujących spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A., a także Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. Te transakcje zostały szczegółowo opisane w pkt. 2.1.5. powyżej.

Zarząd wskazuje, że wniesienie aktywów do Funduszu odbyło się przy zapewnieniu Emitentowi kontroli nad Funduszem w wymiarze nie mniejszym niż ten, jaki Emitent posiadał dotychczas w odniesieniu do poszczególnych spółek celowych. Fundusz jest bowiem w swych zrębach klasyczną spółką akcyjną, przeto rozstrzygającym dla wpływu na działalność Funduszu jest udział Emitenta w kapitale Funduszu, udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Funduszu, ale także wpływ Emitenta na skład osobowy organów zarządzających i nadzorczych Funduszu. Emitent posiada w Funduszu łącznie 278.835.058 akcji, co stanowi 99,57% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Funduszu, a nadto 99,97% udział w kapitale zakładowym Funduszu.

12 Strategia działalności Emitenta

Emitent planuje kontynuację dotychczasowej strategii w zakresie działalności na rynku nieruchomości jako podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie

inwestycji developerskich począwszy od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji/sprzedaży. Kluczowymi elementami realizowanej strategii pozostają:

a) koncentracja na atrakcyjnych projektach w szczególności warszawskich, optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
b) projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
c) dzięki koncentracji na projektach „trudnych" Emitent korzysta z możliwości uzyskania niższej ceny nabycia i/lub unika konkurencji, a w konsekwencji może liczyć na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
d) potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów dzięki doświadczeniu i relacji na rynku warszawskim,
e) połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
f) posiadany know-how i doświadczenie w zakresie budowy złożonych wspólnych przedsięwzięć, zarówno z właścicielami nieruchomości, jak i z inwestorami zewnętrznymi

Pewne zmiany w sposobie inwestowania przedsięwzięć nastąpiły w związku z utworzeniem funduszu IMMOBILIA FUND SICAV SIF, jako po utworzeniu Funduszu spółki celowe będą finansowane także wkładem własnym wnoszonym przez Fundusz, nie zaś bezpośrednio przez Emitenta.

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał (wkład własny) i pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

Procedura inwestycji w spółki celowe, po włączeniu Funduszu do struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, polegać będzie w pierwszej kolejności na pozyskaniu finansowania przez Fundusz, ze źródeł Grupy Kapitałowej (emisja akcji nowej emisji skierowana do Emitenta) lub ze środków zewnętrznych (np. emisje dłużnych instrumentów finansowych), a następnie udzielenie finansowania przez Fundusz danej spółce celowej. Nie wyklucza się przy tym finansowania projektów bezpośrednio przez Emitenta, np. w drodze pożyczek udzielanych spółkom celowym. Nadal podstawowym źródłem finansowania projektów będzie finansowanie zewnętrzne (kredyty bankowe), uzupełnione finansowaniem w postaci wkładów własnych wnoszonych przez Fundusz (a pośrednio przez Emitenta), finansowanych bądź to ze środków własnych bądź też z emisji dłużnych instrumentów finansowych.

13 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 46 stanowiącej integralną część Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2013.

14 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2013 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2013 Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Emitenta – Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. na łączną kwotę 15.850 tys. złotych. Umowy przewidywały okres spłaty pożyczki do maksymalnie jednego roku. Aktualne zadłużenie Emitenta wobec spółki zależnej z tytułu przedmiotowych umów pożyczek wynosi 16.475 tys. złotych. Wszystkie pożyczki są wykonywane przez Emitenta terminowo i należycie.

W roku obrotowym 2013 nie miało miejsca wypowiedzenie pożyczek udzielonych Emitentowi..

15 Udzielone pożyczki

W roku obrotowym 2013 Emitent nie udzielał pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W roku obrotowym 2013 r. Emitent nie udzielał poręczeń, ani gwarancji stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych. Emitent nie otrzymywał także takich poręczeń lub gwarancji.

17 Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych

17.1 Wykorzystanie środków z emisji obligacji Emitenta

W roku obrotowym 2013 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na następujące cele:

a) wykup własnych obligacji wraz z odsetkami
b) dofinansowanie spółki zależnej Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. z przeznaczeniem na sfinansowanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych w ramach kwartału E2 w Projekcie „Koneser";
c) dofinansowanie spółki zależnej Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów projektu developerskiego „Małe Błonia" (roboty budowlane, działalność sprzedażowa i marketingowa, obsługa zadłużenia);
d) pokrycie pozostałych kosztów Emitenta, w tym kosztów innych przedsięwzięć developerskich w szczególności projektu Nowy Sezam i projektu wysokościowego u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater w Warszawie.

17.2 Wykorzystanie środków z emisji akcji

W roku obrotowym 2013 Emitent nie dokonywał emisji akcji.

18 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

19 Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

Zarządzanie zasobami finansowymi BBI Development S.A. w roku obrotowym 2013 koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu długoterminowych źródeł finansowania i refinansowania dla projektów developerskich, realizowanych w ramach poszczególnych spółek celowych. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Emitentowi płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Pierwszoplanowym zadaniem związanym z zarządzaniem zasobami finansowymi jest zapewnienie spółkom celowym wystarczającego finansowania własnego (w formie wkładu kapitałowego, pożyczek udzielonych przez spółkę matkę bądź też wykup wierzytelności) dla uzyskania przez przedmiotowe spółki celowe dodatkowego finansowania dłużnego (przede wszystkim w formie

kredytów bankowych). W związku z powyższym, szczególnie istotne stają się wymagania banków kredytujących w zakresie poziomu wkładu własnego – podwyższenie wymaganego udziału własnego skutkować może zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał w danej spółce celowej oraz koniecznością pozyskiwania przez Emitenta dodatkowych źródeł finansowania. Emitent dokonuje bieżących prognoz zapotrzebowania finansowego na realizację projektów developerskich i uwzględnia je w podejmowanych działaniach poprzez (w szczególności) emisje papierów dłużnych, pozyskiwanie inwestorów do istniejących projektów lub też zmiana ich struktury finansowej pozwalająca na wycofanie części zainwestowanego kapitału.

20 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta

W 2013 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

Natomiast rok 2013 przyniósł pewne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Zmiany te polegały na wprowadzeniu do struktury organizacyjnej Emitenta funduszu IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF, który stał się akcjonariuszem trzech spółek celowych: Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 S.K.A.; Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A., a co za tym idzie wszelkie decyzje właścicielskie wobec tych spółek, jak chociażby podwyższenie kapitału zakładowego w tych spółkach, czy zmiana statutów tych spółek, jak również wszelkie kompetencje zastrzeżone dla walnego zgromadzenia tych spółek muszą być wykonywane za pośrednictwem Funduszu i przy jego udziale.

21 Umowy Emitenta z osobami zarządzającymi w przedmiocie wypłaty rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem, zwolnieniem, etc.

Zawarte przez Emitenta umowy z osobami zarządzającymi nie przewidują wypłaty odrębnych rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem czy zwolnieniem.

22 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 47 stanowiącej integralną część Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2013 roku.

23 Akcje Emitenta oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2013 rok przedstawia się następująco (dotychczasową liczbę akcji wynikających z odpowiednich zawiadomień członków organów Emitenta przeliczono zgodnie z parytetem połączenia akcji dokonanego w dniu 19 lutego 2014 roku, tj. w stosunku 5 do 1):

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)
Osoby zarządzające		

Michał Skotnicki	1.567.927	783.963,5
Piotr Litwiński*	-	-
Paweł Nowacki	12.144	6.072
Rafał Szczepański	2.987.393	1.493.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	2.987.393	1.493.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	1.161.531
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.*

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2013 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Liczba	**Wartość nominalna (w PLN)**
Michał Skotnicki		
IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	240	240
Jan Rościszewski		
IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	200	200
Krzysztof Tyszkiewicz		
IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	240	240
Rafał Szczepański		
IMMOBILIA FUND S.A. SICAV SIF	320	320

24 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy (w tym także umowy zawarte po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień niniejszego sprawozdania Emitent nie posiada wiedzy o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

25 System kontroli programów akcji pracowniczych.

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

26 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

26.1 Informacje o podmiocie oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 29 maja 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) jako podmiotu uprawnionego dla dokonania badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz dla przeglądu półrocznego jednostkowego

sprawozdania Spółki oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. sporządzonych za I półrocze roku obrotowego 2013.

PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1b, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę podmiotów uprawnionych do dokonywania czynności rewizji finansowej pod nr 477 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 20 czerwca 2013 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę, na podstawie której zlecił PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2013 roku.

26.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2012 i 2013.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego, za rok 2012) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2012 roku) wyniosła 115 tys. zł (w tym za czynność przeglądu – 46.000 złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2013) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2013 roku) wyniosła 100 tys. zł (w tym za czynność przeglądu - 41.000 złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

27 Istotne zdarzenia, jakie wystąpiły po dniu bilansowym

Czynniki i zdarzenia mające wpływ na działalność Emitenta, a dotyczące bezpośrednio Emitenta zostaną omówione w pkt. 28.1. Czynniki i zdarzenia dotyczące podmiotów powiązanych z Emitentem zostaną omówione skrótowo w pkt. 28.2. Szczegółowy opis zdarzeń dotyczących jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. zamieszczony został w sprawozdaniu zarządu Emitenta z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w roku obrotowym 2013.

27.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

27.1.1 Emisja i wykup obligacji

W dniu 6 lutego 2014 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostały zaoferowane inwestorom zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

1. Cele emisji: finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających w lutym 2014 r. obligacji oraz realizacja

projektów deweloperskich opisanych w Memorandum Informacyjnym BBI Development S.A.;
2. Obligacje kuponowe, w formie zdematerializowanej, na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 53.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN;
4. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 7 lutego 2017 roku. Oprocentowanie obligacji będzie ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 7 sierpnia 2014 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W dniu 21 lutego 2014 roku Emitent dokonał wykupu:

1. 2.650 (dwóch tysięcy sześciuset pięćdziesięciu) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBD0214 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200109, zdematerializowanych, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych;
2. 500 (pięciuset) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 24 lutego 2011 roku, oznaczonych jako seria BBI0214, oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200117, będących przedmiotem obrotu organizowanego w alternatywnym systemie obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. (rynek Catalyst), o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (pięć milionów) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. Celem wykupu Obligacji może być wyłącznie ich umorzenie (stosownie do art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach, t.j. Dz. U. 2001, nr 120, poz. 1300). W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Łączna wartość świadczenia spełnionego przez Emitenta z tytułu wykupu Obligacji na rzecz obligatariuszy była równa łącznej wartości nominalnej Obligacji, tj. 31.500.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Nadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 21 lutego 2014 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

27.1.2 Połączenie (scalenie) akcji Emitenta

W dniu 19 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę Nr 3/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, na podstawie której to uchwały dokonano połączenia akcji Emitenta w stosunku 5 do 1. Oznacza to proporcjonalne zmniejszenie akcji Emitenta z liczby 523.078.250 akcji do liczby 104.615.650 akcji, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego.

Przedmiotowe połączenie akcji zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 28 lutego 2014 roku.

Procedura scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych KDPW nie została na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zakończona. Przewiduje się, że scalenie

akcji w depozycie nastąpi w dniu 26 marca 2014 roku, zaś wznowienie notowań akcji (dokonane w związku z ich scaleniem) nastąpi 27 marca 2014 roku.

27.2 Skrótowy opis zdarzeń i czynników dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta

Po dniu 31 grudnia 2013 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące, najistotniejsze czynniki i zdarzenia dotyczące poszczególnych podmiotów powiązanych z Emitentem:

a) podjęcie przez Zarząd Emitenta decyzji o uruchomieniu procesu sprzedaży projektu „Plac Unii" realizowanego w Warszawie, przy ul. Puławskiej 2;
b) zawarcie przez spółkę celową realizującą projekt „Koneser" przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie aneksu do umowy kredytowej z bankiem PEKAO S.A.;
c) pozytywne zakończenie badania due diligence w ramach przedwstępnej umowy inwestycyjnej zawartej z Liebrecht & Wood w przedmiocie wspólnej realizacji części biurowo-handlowo-usługowej projektu Centrum Praskie KONESER;
d) uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę kolejnych budowli w ramach projektu Centrum Praskie KONESER – pozwolenia na kwartały mieszkaniowe E1, E3, a także na budynki I oraz K wznoszone w ramach kwartału centralnego.

Szczegółowy opis w/w zdarzeń został zawarty w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2013 roku.

Warszawa, dnia 21 marca 2014 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki	Rafał Szczepański	Piotr Litwiński
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu

.....	.....
Paweł Nowacki	Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Oświadczenie członków Zarządu do jednostkowego raportu rocznego na kolejnej stronie.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT S.A. DO JEDNOSTKOWEGO RAPORTU ROCZNEGO

Zarząd Emitenta oświadcza, że podmiot uprawiony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. za 2013 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym, jednostkowym sprawozdaniu finansowym BBI Development S.A. za 2013 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za 2013 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową BBI Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, sprawozdanie z działalności BBI Development S.A. za 2013 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 21 marca 2014 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki	Rafał Szczepański	Piotr Litwiński
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki		Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu		Członek Zarządu

21 MARCA 2014 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Emitent, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2013, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2013 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Sp. z o.o. (d. PKF Audyt Sp. z o.o.)

W roku 2013 Emitent doprowadził do końca budowę swojego flagowego projektu Plac Unii w Warszawie. W dniu 2 października 2013 r. oddano do użytkowania ten istotny kompleks biurowo – handlowy o łącznej powierzchni wynajmowalnej ponad 57 tys m^2. Dnia 12 października centrum handlowe zostało otwarte dla klientów. W części biurowej 12,5 tys m^2 powierzchni objął wówczas główny najemca – międzynarodowa grupa finansowa ING. Plac Unii - budynek o nagradzanej architekturze i atrakcyjnej śródmiejskiej lokalizacji już stał się punktem charakterystycznym stolicy. Obecnie rozpoczęła się procedura sprzedaży obiektu, przy pomocy renomowanej międzynarodowej firmy doradczej.

Istotny postęp odnotował także drugi największy realizowany obecnie projekt Grupy – Centrum Praskie Koneser w Warszawie. Po uzyskaniu pozwoleń na budowę i finansowania bankowego ruszyły prace budowlane dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych – loftów i soft-loftów, w ramach których Grupa oferuje 86 różnej wielkości mieszkań i apartamentów. W styczniu 2013 r. odbyła się uroczystość „wiechy" – zakończono budowę najwyższej kondygnacji. Wysoka jakość wykonania, niepowtarzalny klimat otaczających, poddawanych renowacji zabytków, w połączeniu z nowoczesnością i funkcjonalnością oraz dobra lokalizacja w pobliżu stacji metra już przesądziły o sukcesie komercyjnym tej inwestycji – do dnia dzisiejszego ponad 50% powierzchni w pierwszych etapach mieszkaniowych znalazło swoich nabywców.

Równolegle Grupa awansowała część biurowo – handlową projektu Centrum Praskie Koneser. W sierpniu 2013 r. zawarta została wstępna umowa inwestycyjna z wypróbowanym partnerem Emitenta z projektu Plac Unii, funduszem developerskim z grupy Liebrecht & Wood. W ramach realizowanego wspólnie przez Grupę i współinwestora tzw. Kwartału Centralnego powyższego projektu powstanie ponad 47 tys m^2 powierzchni wynajmowalnej handlu i biur, co w połączeniu z budowanymi odrębnie przez Grupę przyległymi etapami mieszkaniowymi pozwoli na wybudowanie ponad 74 tys m^2 powierzchni użytkowej o wielu funkcjach.

Na ukończeniu jest proces sprzedaży pierwszych siedmiu budynków Platany I – VII w projekcie Małe Błonia w Szczecinie – w ofercie pozostało jedynie kilka ostatnich mieszkań spośród 153 wybudowanych – obecnie Emitent mając na względzie obserwowany popyt, przygotowuje do uruchomienia kolejny etap mieszkaniowy Małych Błoni.

Niezależnie od przedsięwzięć pozostających w fazie realizacji budowlanej, Grupa intensywnie pracuje nad uruchamianiem projektów będących w fazie przygotowawczej – postępują prace nad uzyskiwaniem ostatecznych pozwoleń na budowę w budynku Centrum Marszałkowska (d. Sezam) u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, trwają także postępowania administracyjne w projekcie wieżowca Roma Tower na rogu ulic Emilii Plater i Nowogrodzkiej w Warszawie.

Konsekwentnie realizowana i przynosząca już wymierne efekty strategia, szereg atrakcyjnych zakończonych projektów oraz interesujący portfel planowanych przedsięwzięć skutecznie buduje wartość Spółki jako stabilnego podmiotu o długoterminowych perspektywach.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu