☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2015

(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 2015 obejmujący okres od 2015-01-01 do 2015-12-31
zawierający sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2016-03-21

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)

Puławska **2**
(ulica) (numer)

22 204 00 40 — **22 204 00 41**
(telefon) (fax)

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

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

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k
(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2015	**2014**	2015	**2014**
I. Przychody operacyjne	60 322	13 965	14 415	3 333
II. Koszty operacyjne	11 562	8 853	2 763	2 113
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	48 769	5 110	11 654	1 220
IV. Zysk (strata) brutto	31 464	-18 349	7 519	-4 380
V. Zysk (strata) netto	29 964	-19 112	7 160	-4 562
VI. Aktywa razem	317 067	305 154	74 403	71 594
VII. Zobowiązania razem	132 282	150 133	31 041	35 223
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	41 444	73 794	9 725	17 313
IX. Kapitał własny	184 785	155 021	43 361	36 370
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12 275	12 272
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
XII. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,77	1,48	0,41	0,35
XIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,29	-0,18	0,07	-0,04
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-24 641	-8 641	-5 888	-2 063
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 909	-13 208	-6 908	-3 153
XVI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	53 170	22 256	12 706	5 313

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 2015 oraz na koniec 2014 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1848 i 4,1893 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 2015 i 31 grudnia 2014 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,2615 i 4,2623 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

INFORMACJA O KOREKCIE RAPORTU

Plik	Opis

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Jednostkowe sprawozdanie finansowe BBID na 2015_12_31.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2015 rok
SPRAWOZDANIE_ZARZĄDU_JEDNOSTKOWE_2015.pdf	Jednostkowe sprawozdanie Zarządu za 2015 rok
BBID opinia i raport jednostkowy 2015.pdf	Opinia i Raport Biegłego Rewidenda za 2015 do jednostkowych SF
BBID_List_Zarzadu_do_akcjonariuszy_21.03.2016.pdf	List Prezesa Zarządu

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-03-21	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2016-03-21	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2016-03-21	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2016-03-21	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2016-03-21	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

PKF

OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotyczące badania sprawozdania finansowego

BBI Development S.A.
z siedzibą
w Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 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. Puławskiej 2 („Spółka"), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 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. poz. 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, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego 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

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6, lok. 1B
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 0000579479

polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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 2015 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 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
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

PKF

Raport
z badania sprawozdania finansowego

BBI Development S.A.

w
Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 12 stron
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 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	6
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	11
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	11
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Spółki

BBI Development S.A.

1.1.2. Siedziba Spółki

02-566 Warszawa, ul. Puławska 2

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	03 sierpnia 2001
Numer rejestru:	KRS0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

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 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 52 307 825 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcjiw tys. szt	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowymw %
Fundusze Quercus TFI S.A.	13 378	12,79%	6 689	12,79%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5 500	5,26%	2 750	5,26%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	3 286	6,28%
Pioneer FIO	10 445	9,98%	2 621	5,01%
Pozostali	68 722	65,69%	36 962	70,66%
RAZEM	**104 616**	**100,00%**	**52 308**	**100,00%**

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 99,80% w prawach głosu*;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i 99,90% 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 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 99,98% 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 99,99% 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;

*Spółka poprzez subfundusze należące do Immobilii Fund SIF SICAV kontroluje pośrednio następujące jednostki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK, w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa, w której Spółka posiada 99,98% 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 5,90% udziału w kapitale i 37,80% w prawach głosu;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 35,09% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK)
- 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 (poprzez subfundusz Immobilia Fund Investment I);
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 34,95% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK);
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 9,39 % udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK).
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 49,44% udziału w kapitale i prawach głosu.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 76,92% udziału w kapitale i prawach głosu
- PW Sp. z o.o. w której Spółka posiada 45% udziału w kapitale i prawach głosu.
- PW Sp. z o.o. Sp.k. w której Spółka posiada 44,99% udziału w kapitale i prawach głosu.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6, lok. 1B
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 0000579479

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii wchodzili:

- Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
- Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
- Piotr Litwiński – 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000579479
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP:	521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 27 lipca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształconej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 22 lutego 2016 r. do dnia wydania opinii z przerwami.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 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 (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 19 112 tys. złotych będzie pokryta z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z nadwyżek osiągniętych przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej. Walne Zgromadzenie postanowiło również, że straty z poprzednich okresów, w kwocie 75 795 tys. zł zostaną pokryte z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z nadwyżek osiągniętych przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 6 lipca 2015 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 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, odnośnie tego sprawozdania finansowego, zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości o 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6, lok. 1B
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 0000579479

2. Część analityczna raportu

2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	31,00	0,0%	271,00	0,1%	774,2%
Wartości niematerialne	484,00	0,2%	637,00	0,2%	31,6%
Nieruchomości inwestycyjne	182,00	0,1%	182,00	0,1%	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	225 020,00	73,7%	204 139,00	64,4%	-9,3%
Pozostałe aktywa finansowe	4 225,00	1,4%	76 229,00	24,0%	1704,2%
	229 942,00	**75,4%**	**281 458,00**	**88,8%**	**22,4%**
AKTYWA OBROTOWE					
Należności handlowe	795,00	0,3%	1 761,00	0,6%	121,5%
Pozostałe należności	6 591,00	2,2%	10 846,00	3,4%	64,6%
Pozostałe aktywa finansowe	65 689,00	21,5%	21 053,00	6,6%	-68,0%
Rozliczenia międzyokresowe	850,00	0,3%	1 042,00	0,3%	22,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 287,00	0,4%	907,00	0,3%	-29,5%
	75 212,00	**24,6%**	**35 609,00**	**11,2%**	**-52,7%**
AKTYWA RAZEM	**305 154,00**	**100,0%**	**317 067,00**	**100,0%**	**3,9%**

PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	52 308,00	17,1%	52 308,00	16,5%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161,00	46,9%	48 254,00	15,2%	-66,3%
Akcje własne	0,00	0,0%	-200,00	-0,1%	100,0%
Pozostałe kapitały	54 459,00	17,8%	51 539,00	16,3%	-5,4%
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych		0,0%	2 920,00	0,9%	
Niepodzielony wynik finansowy	-75 795,00	-24,8%	0,00	0,0%	-100,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-19 112,00	-6,3%	29 964,00	9,5%	-256,8%
	155 021,00	**50,8%**	**184 785,00**	**58,3%**	**19,2%**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Pozostałe zobowiązania finansowe	75 000,00	24,6%	88 000,00	27,8%	17,3%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 339,00	0,4%	2 838,00	0,9%	111,9%
	76 339,00	**25,0%**	**90 838,00**	**28,6%**	**19,0%**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	32 137,00	10,5%	12 797,00	4,0%	-60,2%
Pozostałe zobowiązania finansowe	38 727,00	12,7%	25 491,00	8,0%	-34,2%
Zobowiązania handlowe	430,00	0,1%	1 184,00	0,4%	175,3%
Pozostałe zobowiązania	1 113,00	0,4%	531,00	0,2%	-52,3%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,0%	315,00	0,1%	100,0%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 297,00	0,4%	1 057,00	0,3%	-18,5%
Pozostałe rezerwy	90,00	0,0%	69,00	0,0%	-23,3%
	73 794,00	**24,2%**	**41 144,00**	**13,0%**	**-44,2%**
PASYWA RAZEM	**305 154,00**	**100,0%**	**317 067,00**	**100,0%**	**3,9%**

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Zarządzanie projektami	6 709,00	48,0%	4 335,00	7,2%	-35,4%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	6 026,00	43,2%	4 277,00	7,1%	-29,0%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	570,00	4,1%	51 157,00	84,8%	8874,9%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	660,00	4,7%	553,00	0,9%	-16,2%
	13 965,00	**100,0%**	**60 322,00**	**100,0%**	**332,0%**
Koszt własny sprzedaży	**1 070,00**	**7,7%**	**4 463,00**	**7,4%**	**317,1%**
Zysk brutto na sprzedaży	**12 895,00**	**92,3%**	**55 859,00**	**92,6%**	**333,2%**
Pozostałe przychody operacyjne	10,00	0,1%	16,00	0,0%	60,0%
Koszty sprzedaży	618,00	4,4%	620,00	1,0%	0,3%
Koszty ogólnego zarządu	7 165,00	51,3%	6 479,00	10,7%	-9,6%
Pozostałe koszty operacyjne	12,00	0,1%	7,00	0,0%	-41,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	**5 110,00**	**36,6%**	**48 769,00**	**80,8%**	**854,4%**
Przychody finansowe	47,00	0,3%	10,00	0,0%	-78,7%
Koszty finansowe	23 506,00	168,3%	17 315,00	28,7%	-26,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**-18 349,00**	**-131,4%**	**31 464,00**	**52,2%**	**-271,5%**
Podatek dochodowy	763,00	5,5%	1 500,00	2,5%	96,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-19 112,00**	**-136,9%**	**29 964,00**	**49,7%**	**-256,8%**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,0%	0,00	0,0%	**0,0%**
Zysk (strata) netto	**-19 112,00**	**-136,9%**	**29 964,00**	**49,7%**	**-256,8%**

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	**-19 112,00**	**-136,9%**	**29 964,00**	**49,7%**	**-256,8%**
Suma dochodów całkowitych	**-19 112,00**	**-136,9%**	**29 964,00**	**49,7%**	**-256,8%**

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015
1.	**Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów** (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	92,0%	74,8%
2.	**Rentowność kapitałów własnych (ROE)** (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-11,6%	21,5%
3.	**Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług** (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	31,8	7,7
4.	**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	49,2%	40,8%
5.	**Wskaźnik płynności I** (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,0	2,6

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 istotnych 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 2014 r., poz. 133) 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 2015 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Warszawa, 21 marca 2016 r.

PKF CONSULT
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
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



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2015

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

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

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

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2015 r.:

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

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 nie było zmian w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	-	Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	-	Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	-	Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

V. Biegli rewidenci:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka Komandytowa
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

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. z 2014, poz. 133). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 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 3/VII/2015 z dnia 17 czerwca 2015roku 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 2016 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015	za okres 01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody operacyjne, w tym:	**60 322**	**13 965**
Zarządzanie projektami	4 335	6 709
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 277	6 026
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	51 157	570
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	553	660
Koszt własny sprzedaży	**-4 463**	**-1 070**
Wynik brutto na sprzedaży	**55 859**	**12 895**
Koszty sprzedaży	-620	-618
Koszty ogólnego zarządu	-6 479	-7 165
Pozostałe przychody operacyjne	16	10
Pozostałe koszty operacyjne	-7	-12
Wynik na działalności operacyjnej	***48 769***	***5 110***
Przychody finansowe	10	47
Koszty finansowe	-17 315	-23 506
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***31 464***	***-18 349***
Podatek dochodowy	-1 500	-763
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***29 964***	***-19 112***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***29 964***	***-19 112***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,29	-0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	0,29	-0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,29	-0,18
Rozwodniony za okres obrotowy	0,29	-0,18
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,29**	**-0,18**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015	za okres 01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (strata) netto		***29 964***	***-19 112***
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	***29 964***	***-19 112***

Warszawa, dnia 21 marca 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski
Główny Księgowy

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2015 r.	stan na 31.12.2014 r.
Aktywa trwałe		**281 458**	**229 942**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	271	31
Wartoście niematerialne	13	637	484
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	204 139	225 020
Pozostałe aktywa finansowe	19	76 229	4 225
Aktywa obrotowe		**35 609**	**75 212**
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 761	795
Pozostałe należności	23	10 846	6 591
Pozostałe aktywa finansowe	19	21 053	65 689
Rozliczenia międzyokresowe	24	1 042	850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	907	1 287
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**317 067**	**305 154**

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2015 r.	stan na 31.12.2014 r.
Kapitał własny		**184 785**	**155 021**
Kapitał zakładowy	26	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	48 254	143 161
Akcje własne	28	-200	
Pozostałe kapitały zapasowe	29	51 539	54 459
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	29	2 920	
Niepodzielony wynik finansowy	30	0	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu		29 964	-19 112
Zobowiązanie długoterminowe		**90 838**	**76 339**
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	88 000	75 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 838	1 339
Zobowiązania krótkoterminowe		**41 444**	**73 794**
Kredyty i pożyczki	31	12 797	32 137
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	25 491	38 727
Zobowiązania handlowe	34	1 184	430
Pozostałe zobowiązania	35	531	1 113
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	315	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	1 057	1 297
Pozostałe rezerwy	41	69	90
PASYWA RAZEM		**317 067**	**305 154**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2015 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2015 r.	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**0**	**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**0**	**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Przeniesienia			-2 920	2 920			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-200			-200
Podział zysku netto		-94 907			75 795	19 112	0
Suma dochodów całkowitych						29 964	29 964
Kapitał własny na dzień 31.12.2015 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2014 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**59 369**	**0**	**-75 795**	**-4 910**	**174 133**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**59 369**		**-75 795**	**-4 910**	**174 133**
Podział zysku netto			-4 910			4 910	0
Suma dochodów całkowitych						-19 112	-19 112
Kapitał własny na dzień 31.12.2014 r.	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**0**	**-75 795**	**-19 112**	**155 021**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 r.
Podpisy Członków Zarządu:
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-4 914	-4 483
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-3 448	0
Otrzymane należności	4 675	4 889
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	19	48
Zwrot kaucji i wadiów	22	-14
Udzielone pożyczki	-16 532	-4 210
Wpływy ze zwrotu VAT	-24	0
Wynajem powierzchni biurowej	-820	-994
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-293	-557
Pozostałe przepływy	-3 326	-3 320
Gotówka z działalności operacyjnej	**-24 641**	**-8 641**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-24 641**	**-8 641**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**703**	**663**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	14	0
Inne wpływy inwestycyjne	689	663
Wydatki	**29 612**	**13 871**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	345	217
Wydatki na aktywa finansowe	29 267	13 654
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-28 909**	**-13 208**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**99 497**	**71 650**
Kredyty i pożyczki	64 497	18 650
Emisja dłużnych papierów wartościowych	35 000	53 000
Wydatki	**46 327**	**49 394**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	200	
Spłaty kredytów i pożyczek	1 400	7 556
Wykup dłużnych papierów wartościowych	35 000	31 500
Odsetki	9 200	9 609
Inne wydatki finansowe	527	729
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**53 170**	**22 256**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-380**	**407**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-380	407
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**1 287**	**880**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**907**	**1 287**

Warszawa, dnia 21 marca 2016 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:
Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy

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 2015 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014, 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 2015 roku:

a) Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – wyjaśnienie dotyczące stosowania różnych wersji standardów. Gdy nowa wersja standardu nie jest jeszcze obowiązkowa, ale możliwe jest jej wcześniejsze zastosowanie, podmiot przyjmujący MSSF może przyjąć starą lub nową wersję, o ile sam standard zostanie zastosowany do wszystkich prezentowanych okresów.
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, ze to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowe" zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9
- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne- wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia , czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.

b) Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień" oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami" i „warunek związany ze świadczeniem usługi"
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z ta zmiana zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.
- MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
- MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podatnych sposobów:
    - wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzgledniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
    - umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.

- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego"). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłacanych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za wyświadczone usługi.

c) Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze",

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.

W 2015 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 2015r.

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

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 2016 roku:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,
  Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,
  Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.
  Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,
  Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego".
  Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

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 2015 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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 – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

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) MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczonych".

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone" wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji odroczonych", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych".

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych" odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych. Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

h) Zmiany do MSR 17 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji-* obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;

(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Spółka jest w trakcie przygotowywania oceny czy i ew. w jakim stopniu wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów będą miały istotny 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 po 31.12.2015 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 2015 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.

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.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej 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 oraz, w przypadku jednostek stowarzyszonych, skorygowanej o udział w zmianie stanu aktywów netto 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. Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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.

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

Od 1 stycznia 2015 roku Spółka prezentuje rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone.

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	4 335	6 709
Przychody z pożyczek	4 277	6 026
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	51 157	570
Dywidendy otrzymane	553	660
SUMA przychodów ze sprzedaży	**60 322**	**13 965**
Pozostałe przychody operacyjne	16	10
Przychody finansowe	10	47
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**60 348**	**14 022**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**60 348**	**14 022**

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 2015 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Amortyzacja	58	37
Zużycie materiałów i energii	179	158
Usługi obce	6 109	3 209
Podatki i opłaty	82	125
Wynagrodzenia	4 269	4 403
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	440	380
Pozostałe koszty operacyjne	425	541
Razem usługi obce	**11 562**	**8 853**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Najem biura	727	718
Usługi audytorskie	95	95
Usługi prawne i doradcze	1 262	1 294
Usługi księgowe	252	252
Telefon, Internet	123	189
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	2 900	0
Usługi PR / relacje z inwestorami	340	313
Pozostałe	410	348
Razem usługi obce	**6 109**	**3 209**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
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:	**58**	**37**
Amortyzacja środków trwałych	55	30
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	7
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia	4 269	4 402
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	440	380
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:	**4 709**	**4 782**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	881	855
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 828	3 927

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk ze zbycia majątku trwałego	10	0
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	0	2
Pozostałe	6	8
Razem	**16**	**10**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Darowizny	0	2
Utrata wartości aktywów obrotowych	0	2
Pozostałe	7	8
Razem	**7**	**12**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody z tytułu odsetek	10	47
Razem	**10**	**47**

Koszty finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek	11 943	13 263
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	126	2
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	3 068	10 241
Pozostałe	2178	0
Razem	**17 315**	**23 506**

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zidentyfikowała i utworzyła odpis w wys. 3.068 tys. zł na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA.

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

01.01.2015 - 31.12.2015	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			4 667				-11 943	**-7 276**
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								**0**
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**	**4 667**	**0**	**0**	**0**	**-11 943**	**-7 276**

01.01.2014 - 31.12.2014	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			6 643				-13 263	**-6 620**
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								**0**
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**	**6643**	**0**	**0**	**0**	**-13263**	**-6620**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2014 i 2013 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**1 500**	**764**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 500	764
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**1 500**	**764**

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk przed opodatkowaniem	**31 464**	**-18 349**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	0	660
Przychody wyłączone z opodatkowania	89 878	6 596
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	7 426	3 657
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	39 157	7 740
Dochód do opodatkowania	**-26 683**	**-20 202**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-788	-864
Podstawa opodatkowania	**-27 471**	**-21 066**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-5 219	-4 003
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**-17%**	**22%**

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	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 297	1 057	-1 297	1 057
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	6 409	11 387	-14 361	3 435
Pozostałe rezerwy	90	69	-90	69
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0			0
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach				
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				
Odpisy aktualizujące zapasy				
Odpisy aktualizujące należności				
Suma ujemnych różnic przejściowych	**7 796**	**12 513**	**-15 748**	**4 561**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 481**	**2 377**	**-2 992**	**867**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności	5 280	380		5 660
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 560	4 278		13 838
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	**14 840**	**4 658**	**0**	**19 498**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**2 820**	**885**	**0**	**3 705**

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	867	1 481
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	3 705	2 820
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-2 838**	**-1 339**

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk netto z działalności kontynuowanej	29 964	-19 112
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**29 964**	**-19 112**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**29 964**	**-19 112**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**104 615 650**	**104 615 650**
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.	**104 615 650**	**104 615 650**

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

Nie występują.

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	31.12.2015	31.12.2014
Własne	141	31
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	130	0
Razem	**271**	**31**

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 1.01.2015 - 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2015	**0**	**0**	**370**	**153**	**183**	**0**	**706**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***43***	***153***	***0***	***100***	***296***
- nabycia środków trwałych			43	0	0	100	143
- zawartych umów leasingu				153			153
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***31***	***0***	***0***	***31***
- sprzedaży				31			31
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**413**	**275**	**183**	**100**	**971**
Umorzenie na dzień 01.01.2015	**0**	**0**	**348**	**152**	**175**	**0**	**675**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***27***	***23***	***5***	***0***	***55***
- amortyzacji			27	23	5		55
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***30***	***0***	***0***	***30***
- sprzedaży				30			30
Umorzenie na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**375**	**145**	**180**	**0**	**700**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015	**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 31.12.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**38**	**130**	**3**	**100**	**271**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2014-31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2014	**0**	**0**	**359**	**153**	**183**	**0**	**695**
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 31.12.2014	**0**	**0**	**370**	**153**	**183**	**0**	**706**
Umorzenie na dzień 01.01.2014	**0**	**0**	**323**	**152**	**170**	**0**	**645**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***25***	***0***	***5***	***0***	***30***
- amortyzacji			25	0	5		30
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
Umorzenie na dzień 31.12.2014	**0**	**0**	**348**	**152**	**175**	**0**	**675**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014	**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 31.12.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014	**0**	**0**	**22**	**1**	**8**	**0**	**31**

Środki trwałe w budowie

01.01.2015	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2015
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
0	100						**100**

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

Nie występują

Leasingowane środki trwałe

Środki trwałe	31.12.2015			31.12.2014		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	23	130			0
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**153**	**23**	**130**	**0**	**0**	**0**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2015 – 31.12.2015 r. oraz 01.01.2014 – 31.12.2014

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2015-31.12.2015 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 01.01.2015	**0**	**40**	**0**	**152**	**264**	**20**	**127**	**603**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***145***	***156***
- nabycia		0		11			145	156
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2015	**0**	**40**	**0**	**163**	**264**	**20**	**272**	**759**
Umorzenie na dzień 01.01.2015	**0**	**0**	**0**	**99**	**0**	**20**	**0**	**119**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***3***	***0***	***0***	***0***	***3***
- amortyzacji				3				3
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2015	**0**	**0**	**0**	**102**	**0**	**20**	**0**	**122**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2015	**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 31.12.2015	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	**0**	**40**	**0**	**61**	**264**	**0**	**272**	**637**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2014 - 31.12.2014 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 01.01.2014	**0**	**0**	**0**	**115**	**264**	**20**	**0**	**399**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***40***	***0***	***37***	***0***	***0***	***127***	***204***
- nabycia		40		37			127	204
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2014	**0**	**40**	**0**	**152**	**264**	**20**	**127**	**603**
Umorzenie na dzień 01.01.2014	**0**	**0**	**0**	**92**	**0**	**20**	**0**	**112**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***7***	***0***	***0***	***0***	***7***
- amortyzacji				7				7
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2014	**0**	**0**	**0**	**99**	**0**	**20**	**0**	**119**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2014	**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 31.12.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014	**0**	**40**	**0**	**53**	**264**	**0**	**127**	**484**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2015 – 31.12.2015 r. oraz 01.01.2014 – 31.12.2014

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Własne	637	484
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**637**	**484**

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	31.12.2015	31.12.2014
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
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 2015 oraz 2014 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
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	31.12.2015	31.12.2014
jednostek zależnych	204 098	224 979
jednostek współzależnych	41	41
jednostek stowarzyszonych	0	0

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	**224 979**	**224 220**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***16 500***	***11 000***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- objęcia nowych akcji i udziałów	16 500	11 000
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***37 381***	***10 241***
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	34 313	0
- odpis na utratę wartości inwestycji	3 068	10 241
Stan na koniec okresu	**204 098**	**224 979**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	**41**	**36**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***5***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		5
- wymiany aktywów		
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***0***	***0***
- sprzedaż jednostki zależnej		
- obniżenie kapitału zakładowego		
- odpis na utratę wartości inwestycji		
- wymiany aktywów		
Stan na koniec okresu	**41**	**41**

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2015 r.

Nazwa spółki, forma prawna	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 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	99,97%	99,97%	pełna
Immobilia Fund Investment 5 (*)	16 729		16 729	99,98%	99,80%	pełna (*)
Immobilia Fund Investment 6 (**)	112 912		112 912	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	8 950		8 950	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-13 309	16 442	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	21 799		21 799	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

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-2	34
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-2	36
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-2	35
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-16	-108
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-1	3
Immobilia Fund Investment 5 (*)	96 845	47 898
Immobilia Fund Investment 6 (**)	-3 984	53 599
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-395	10 949
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-1 580	30 425
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-759	21 389
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	409	2 570
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-207	716

(*) Na dzień 31 grudnia 2015 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółce Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Spółka Komandytowa
(**) Na dzień 31 grudnia 2015 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkach Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa oraz Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2015 r

Nazwa spółki, forma prawna	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

(***) Na dzień 31 grudnia 2015 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są akcje spółki Mazowieckie Towarzystwo Poiwernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 Spółka Komandytowo -Akcyjna

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2014 r.

Nazwa spółki, forma prawna	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 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25	99,97%	99,97%	pełna
Immobilia Fund Investment 5 (*)	51 042		51 042	99,98%	99,80%	pełna (*)
Immobilia Fund Investment 6 (**)	108 412		108 412	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	7 450		7 450	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-10 241	19 510	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	11 299		11 299	99,99%	99,99%	pełna
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	5		5	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743	100,00%	100,00%	pełna

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-4	36
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-5	37
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-5	36
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-6	-93
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-4	4
Immobilia Fund Investment 5 (*)	-6 689	47 275
Immobilia Fund Investment 6 (**)	-4 556	89 415
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-340	7 257
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-1 621	32 005
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-873	13 250
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	713	2 160
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-4	923

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31.12.2014 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Immobilia Fund Investment 1 (***)	36	0	36	5,90%	37,80%	metodą praw własności

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	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone i wierzytelności, w tym:	63 648	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	12 581	4 225
Razem	**76 229**	**4 225**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone, w tym:	21 053	51 844
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	13 845
Razem	**21 053**	**65 689**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone pożyczki, w tym:	84 701	51 844
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	**84 701**	**51 844**
- długoterminowe	63 648	0
- krótkoterminowe	21 053	51 844

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2015		**84 701**				
Serenus Sp. z o.o.	11 895	27 220	10%	7%	2015-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	50 721	57 481	8%	7%	2020-06-30	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2014		**51 844**				
Serenus Sp. z o.o.	7 800	12 504	15%	15%	2015-12-31	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	34 484	39 340	12-15%	12-15%	2015-12-31	brak

Wierzytelności

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
należności z tyt. zakupionych wierzytelności	0	13 845
Razem wierzytelności	**0**	**13 845**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	0	13 845

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2015						**0**
Wg stanu na dzień 31.12.2014						**13 845**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2015-12-31	3 800	15%	16%	13 845

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2015 - 31.12.2015	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**	**13 845**	**4 230**	**51 844**	**0**	**113 727**
Zwiększenia	***0***	***380***	***8 351***	***20 810***	***0***	***43 847***
Zakup aktywów			8 351			
Udzielenie pożyczek				16 532		
Emisja obligacji						35 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		380		4 278		8 847
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS						
Inne –przekwalifikowania						
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***44 176***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Wykup obligacji i spłata odsetek						44 176
Stan na koniec okresu	**0**	**14 225**	**12 581**	**72 654**	**0**	**113 398**

01.01.2014 - 31.12.2014	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**	**13 275**	**0**	**41 609**	**0**	**91 358**
Zwiększenia	***0***	***570***	***4 230***	***10 235***	***0***	***62 790***
Zakup aktywów			4 230			
Udzielenie pożyczek				4 210		
Kredyty i pożyczki						
Emisja obligacji						53 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		570		6 025		9 790
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***40 421***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości						
Wykup obligacji i spłata odsetek						40 421
Stan na koniec okresu	**0**	**13 845**	**4 230**	**51 844**	**0**	**113 727**

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 31.12.2015 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe	**1 761**	**795**
- od jednostek powiazanych	1 558	785
- od pozostałych jednostek	203	10
Odpisy aktualizujące	0	41
Należności handlowe brutto	**1 761**	**836**

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 2015 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
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:	***41***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	41	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności		
- zakończenie postępowań		
tytuł		
tytuł		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych od jednostek pozostałych na koniec okresu	**0**	**41**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**0**	**41**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
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	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe należności, w tym:	**10 846**	**6 591**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	23	31
- z tytułu dywidend	0	130
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	10 715	6 304
- rozliczenia z pracownikami	-14	0
- kaucje i wadia	0	22
- przejęte i sprzedane wierzytelności	75	74
- inne	47	30
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**10 846**	**6 591**

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe należności, w tym:	**10 846**	**6 591**
od jednostek powiązanych	10 716	6 456
od pozostałych jednostek	130	135
Odpisy aktualizujące		0
Pozostałe należności brutto	**10 846**	**6 591**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
- ubezpieczenia majątkowe	181	9
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	54	52
- nakłady na planowane projekty	150	129
- prowizja od emisji obligacji	640	648
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	17	12
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**1 042**	**850**

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**101**	**26**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	101	26
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	**794**	**1 249**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	674	1 249
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	120	0
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**907**	**1 287**

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 2015 roku wynosi 907 tysięcy PLN (31 grudnia 2014 roku: 1.287 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	120	0
Razem	**120**	**0**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	907	1 287
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	0
Razem	**907**	**1 287**

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji w tys sztuk	104 616	104 616
Wartość nominalna akcji w PLN	0,50	0,50
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

(*) wg danych historycznych, tj. przed scaleniem akcji i zmianą wartości nominalnej z 0,10 na 0,50 groszy

Żadna z serii nie jest uprzywilejowana

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień 31 grudnia 2015:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	13 378	12,79%	13 378	12,79%
Pioneer FIO	10 445	9,98%	10 445	9,98%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	6 571	6,28%
Nationale-Nederlanden OFE	5 500	5,26%	5 500	5,26%
Pozostali	68 722	65,69%	68 722	65,69%
Razem	**104 616**	**100,00%**	**104 616**	**100,00%**

W sprawozdaniu z działalności Zarządu podano informację na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
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 0,5 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

	31.12.2015	31.12.2014
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	143 161
Kapitał zapasowy	54 459	59 369
RAZEM	**102 713**	**202 530**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2015	**143 161**	**54 459**	**0**	**197 620**
Zwiększenia w okresie	***0***	***-2 920***	***2 720***	***-200***
Przeniesienia	0	-2 920	2 920	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-200	-200
Podział/ pokrycie zysku/straty netto		0	0	0
Zmniejszenia w okresie	***94 907***	***0***	***0***	***94 907***
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	94 907			94 907
31.12.2015	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**102 513**
01.01.2014	**143 161**	**59 369**	**0**	**202 530**
Zwiększenia w okresie	***0***	***-4 910***	***0***	***-4 910***
Emisja akcji	0	0	0	0
Koszty emisji akcji	0	0	0	0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	-4 910	0	-4 910
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
31.12.2014	**143 161**	**54 459**	**0**	**197 620**

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	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki	12 797	32 137
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	12 797	32 137
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**12 797**	**32 137**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	12 797	32 137

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	12 797	32 137
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**12 797**	**32 137**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2015

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.	2 500	2 501	2,3%	2016-12-31	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	10 200	10 236	5,0%	2016-12-31	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	60	3,0%	2016-12-31	brak
RAZEM		**12 797**			

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2014

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	29 455	32 137	16,9%	2015-12-31	brak
RAZEM		**32 137**			

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	12 797	0	32 137
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**12 797**	**x**	**32 137**

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2015	31.12.2014
zobowiązania leasingowe	93	0
obligacje	113 398	113 727
Razem zobowiązania finansowe	**113 491**	**113 727**
- długoterminowe	88 000	75 000
- krótkoterminowe	25 398	38 727

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	93	0
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	0	0
- od roku do pięciu lat		
- powyżej pięciu lat		
Zobowiązania leasingowe razem	**93**	**0**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 398	113 727
Razem obligacje	**113 398**	**113 727**
- długoterminowe	88 000	75 000
- krótkoterminowe	25 398	38 727

Typ transakcji	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2015						**113 398**
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M	9,36%	22 665
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M	8,34%	54 664
Obligacje 3-letnie	luty 14	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M	7,04%	36 069
Wg stanu na dzień 31.12.2014						**113 727**
Obligacje 3-letnie	styczeń i luty 2012	23-02-2015	35 000	WIBOR 6M + 6.5%	9,59%	36 153
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6,5%	9,59%	22 731
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,85%	54 843

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	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania handlowe	**1 184**	**430**
Wobec jednostek powiązanych	615	-7
Wobec jednostek pozostałych	569	437

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2015	**1 184**	773	387	12	0	9	3
Wobec jednostek powiązanych	615	307	308	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	569	466	79	12	0	9	3
31.12.2014	**430**	308	115	4	0	0	3
Wobec jednostek powiązanych	-7	-7	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	437	315	115	4	0	0	3

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**209**	**898**
Podatek VAT	116	654
Podatek dochodowy od osób fizycznych	35	112
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	58	132
Opłaty celne		
Akcyza		
Pozostałe		
Pozostałe zobowiązania	**322**	**215**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	106	0
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	189	188
Inne zobowiązania	27	27
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**531**	**1 113**

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
31.12.2015	**531**	531	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	531	531	0	0	0	0	0
31.12.2014	**1 113**	1 113	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1 113	1 113	0	0	0	0	0

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Poręczenie spłaty kredytu	18 844	32 520
Razem zobowiązania warunkowe	**18 844**	**32 520**

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	31.12.2015	31.12.2014
poręczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną	PKO BP	spłata kredytu	PLN	18 844	32 520
Razem				**18 844**	**32 520**

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

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

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	24	20		
W okresie od 1 do 5 lat	78	73		
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**102**	**93**	**0**	**0**
Przyszły koszt odsetkowy	9	x		x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**93**	**93**	**0**	**0**
krótkoterminowe		20		
długoterminowe		73		

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2015

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
BZ WBK Leasing S.A.	SV5/004/2015	153	2020-02-20	93	możliwość zakupu

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**315**	**0**
Rozliczenie przychodów marketingowych	315	0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**315**	**0**
długoterminowe	**0**	**0**
krótkoterminowe	**315**	**0**

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy na pozostałe świadczenia	1 057	1 297
Razem, w tym:	**1 057**	**1 297**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 057	1 297

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2015 oraz na 31.12.2014 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest 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 01.01.2015	**0**	**0**	**0**	**1 297**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 062
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	1 014
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	288
Stan na 31.12.2015, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 057**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 057
Stan na 01.01.2014	**0**	**0**	**0**	**1 225**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	1 097
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	799
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	226
Stan na 31.12.2014, w tym:	**0**	**0**	**0**	**1 297**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	1 297

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	69	90
Razem, w tym:	**69**	**90**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	69	90

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 2015 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2015 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Spółki 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 przeterminowane	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
31.12.2015							
Należności handlowe	***1 761***	*1 459*	*229*	*14*	*11*	*27*	*21*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***10 846***	10 772					*74*
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***72 654***	*72 654*					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***907***	907					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2014							
Należności handlowe	***836***	*712*	*26*	*11*	*23*	*10*	*54*
odpisy aktualizujące	***-41***						-41
Pozostałe należności	***6591***	6517					*74*
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***51844***	*51844*					
odpisy aktualizujące	***0***						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***1287***	1287					
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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2015					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			12 797		
Wyemitowane obligacje		25 491		88 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 680		**35**	
- od jednostek powiązanych		615			
Instrumenty pochodne					
31.12.2014					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			32 137		
Wyemitowane obligacje		38 727		75 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 543			
- 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
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**12 581**	**4 225**	**12 581**	**4 225**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	12 581	4 225	12 581	4 225	instrumenty utrzymywane do terminu wymagalnosci
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:	**33 660**	**73 075**	**33 660**	**73 075**	
- pożyczki udzielone	21 053	51 844	21 053	51 844	pożyczki udzielone i należności
- pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	13 845	0	13 845	pożyczki udzielone i nalezności
- należności	12 607	7 386	12 607	7 386	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**907**	**1 287**	**907**	**1 287**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	895	1 275	895	1 275	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
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**126 288**	**145 864**	**126 288**	**145 864**	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	88 000	75 000	88 000	75 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	25 491	38 727	25 491	38 727	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki	12 797	32 137	12 797	32 137	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	**0**	**0**	**0**	**0**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 715	1 543	1 715	1 543	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe	**0**	**0**	**0**	**0**	

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku ani na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2014 roku ani na dzień 31 grudnia 2013 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.
Spółka monitoruje stan 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	31.12.2015	31.12.2014
Oprocentowane kredyty i pożyczki	12 797	32 137
Wyemitowane obligacje	113 491	113 727
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 841	2 930
Całkowite zadłużenie	**129 129**	**148 794**
Kapitał własny	184 785	155 021
Suma bilansowa	**317 067**	**305 154**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	**143%**	**104%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	51%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2015 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Tabela na następnej stronie 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		Zakupy od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Znaczący inwestor	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Multimedia Polska BBI S.A. (d. BB Investment S.A.)	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	0	n/d	59	n/d	0
Jednostki zależne:											0	
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	4	0	0	18	17	17	16	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	4	0	0	4	2	2	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	522	522	0	0	150	148	1	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 304	954	0	0	494	277	1	0	26	86	0	-7
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	216	112	0	0	64	37	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	398	213	3 477	4 856	116	39 402	4	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	102	102	0	0	33	52	33	52	2900	0	615	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	30	30	0	0	40	3	40	3	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	654	281	0	0	241	111	0	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	122	208	0	0	1	53	1	0	0	0	0	0
Nowy Plac Unii SA	0	0	0	0	388	0	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	6	13	0	0		16	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.Nowy Sezam Sp.k	6	6	0	0	0	0	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 2015 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 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

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 248	2 576
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	**2 248**	**2 576**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	720	800
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	530	430
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	720	800
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	n/d	320
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	278	226
RAZEM		**2 248**	**2 576**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN	36	36
Michał Kurzyński	Członek RN	0	18
Ewaryst Zagajewski	Członek RN	0	18
Rafał Lorek	Członek RN	36	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
Matusiak Maciej	Członek RN	36	18

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zarząd	4	4
Administracja	7	8
Dział sprzedaży	8	6
Pozostali	2	2
Razem	**21**	**20**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Liczba pracowników przyjętych	3	1
Liczba pracowników zwolnionych	2	2
Razem	**1**	**-1**

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 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 2014 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 19 lutego 2016 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 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony złotych).

- W dniu 22 lutego 2016 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 22.000 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 20 lutego 2013 o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 zł (dwadzieścia dwa miliony złotych), powiększonej o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu. Obligacje zostały wykupione w terminie wynikającym z warunków emisji.

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54	54
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	41
RAZEM	**95**	**95**

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. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku jest pokazana w nocie nr 25.

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	31.12.2015	182		182	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	31.12.2015	12 581			12 581
Pożyczki udzielone i należności własne (nota 19):					
pożyczki udzielone jednostkom zależnym					
pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym					
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					

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 2016 r.
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy



Sprawozdanie Zarządu z działalności BBI Development S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2015 roku

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent"), przekazuje sprawozdanie z działalności Emitenta (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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 2015 roku wynosiły 317.067 tys. zł (74.403 tys. euro), zaś kapitał własny184.785 tys. zł (43.361 tys. euro). Rok 2015 Spółka zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 48.769 tys. zł (11.654 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 29.964 tys. zł (7.160 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2015 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Zrealizowane zyski z inwestycji	50.908	12.165
koszty operacyjne Funduszu	11.562	2.763
koszty finansowe	(17.315)	(4.138)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2015 roku wynosiły 907 tys. zł (213 tys. euro), co stanowiło 0,42 % 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 2015 roku.

2.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

2.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 26 czerwca 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia udzielono także Zarządowi upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki oraz utworzono w tym celu stosowny kapitał rezerwowy. Upoważnienie przewiduje, że Zarząd będzie uprawniony do podjęcia decyzji o nabyciu przez Spółkę jej akcji własnych w liczbie nie większej niż 5.800.000 akcji. Łączna cena nabycia nie może przekroczyć kwoty 2.920.000 złotych, przy czym jednostkowa cena nabycia akcji nie może być wyższa niż 2 złote i niższa niż wartość nominalna akcji. Nabywanie akcji

własnych może następować do dnia 30 czerwca 2016 roku. Z upoważnieniem do nabywania akcji własnych związana była także drobna zmiana Statutu, polegająca na wprowadzeniu postanowienia, które umożliwiło utworzenie wspomnianego kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na nabywanie akcji własnych. Zmiana Statutu została zarejestrowana w dniu 17 lipca 2015 roku.

Ponadto zgromadzenie dokonało także zmiany Programu Emisji Obligacji polegającej przede wszystkim na wydłużeniu czasu trwania tego programu do 31 października 2020 roku.

2.1.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, 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 2015 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 2015.

PKF Consult Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok. 1B (02-695 Warszawa), jest wpisana do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

Emitent po raz siódmy korzysta z usług wybranego podmiotu w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

W dniu 20 lutego 2015 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Cele emisji: refinansowanie zapadających w lutym 2015 r. obligacji Serii BBD0215 (PLNFI1200125) i BBI0215 (PLNFI1200133) o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN.;
2. Obligacje kuponowe, zdematerializowane , na okaziciela;
3. Wielkość emisji: 35.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN;
4. Jednostkowa wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest jednostkowej cenie emisyjnej;
5. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2018 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 20 sierpnia 2015 roku;
6. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 31 marca 2015 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W dniu 10 kwietnia 2015 roku obligacje zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 23 lutego 2015 roku Emitent dokonał wykupu:

a) 2.145 (dwa tysiące sto czterdzieści pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 13 stycznia 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBD0215**, którym nadano kod ISIN PLNFI1200125, nie mających formy dokumentu, 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 21.450.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

b) 1.355 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 23 lutego 2012 roku, oznaczonych jako seria **BBI0215**, którym nadano kod ISIN PLNFI1200133, nie mających formy dokumentu, 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 13.550.000 PLN (trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

Obligacje powyższe zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. W wyniku wykupu Obligacje zostały umorzone. Obligacje zostały wyemitowane w ramach obowiązującego Emitenta Programu Emisji Obligacji. Obligacje 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 obowiązującej w dacie umorzenia 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. 35.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 10.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 23 lutego 2015 roku (Obligacje oprocentowane były wg zmiennej stopy procentowej w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę dla obligatariuszy).

2.1.4 Zawarcie istotnych umów dotyczących projektu Centrum Praskie KONESER - przystąpienie do Projektu inwestora zewnętrznego.

W nocy 4 na 5 marca 2015 roku nastąpiło zawarcie przez Emitenta, jak również przez spółki od Emitenta zależne, pakietu ściśle ze sobą związanych umów oraz złożenie przez Emitenta szereg oświadczeń, których najistotniejszym przedmiotem było przystąpienie do projektu Centrum Praskie KONESER, a tym samym do spółek Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. spółki K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht & WooD, która to spółka została dedykowana przez Liebrecht & WooD dla realizacji opisanego projektu. Najistotniejszym elementem wszystkich wspomnianych umów i oświadczeń jest umowa inwestycyjna oraz umowa wspólników, które regulują warunki przystąpienia K-Invest sp. z o.o. oraz warunki realizacji przez tę spółkę i grupę kapitałową Emitenta, a w jej ramach zwłaszcza przez Immobilia Fund SICAV SIF Subfundusz 6 wspólnego przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu części biurowo-handlowej przedsięwzięcia deweloperskiego Centrum Praskie KONESER. W

towarzyszących umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników porozumieniach i umowach spółki Emitent oraz spółki Grupy Kapitałowej Emitenta złożyły szereg zapewnień dotyczących przedmiotowego projektu oraz ich statusu i sytuacji prawnej, przyjmując odpowiedzialność za ich prawdziwość, które jednak swą treścią nie odbiegały od postanowień zwykle zawieranych w tego rodzaju umowach i porozumieniach. Bardziej szczegółowy opis przedmiotowej transakcji został zawarty w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2015 roku.

2.1.5 Rozliczenie należności pomiędzy Emitentem a jednostkami zależnymi

W dniu 30 czerwca 2015 roku Emitent, Fundusz Immobilia oraz spółka celowa Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. („PD5") zawarły umowę przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy Fundusz Immobilia przekazał Emitentowi należne mu od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku PD5 za rok 2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Funduszu Immobilia w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Funduszu należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Funduszu z dnia 29 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu (na kwotę 48.217.152,00 PLN) została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 (na kwotę 48.078.087,65 PLN). Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

Nadto, w ramach wzajemnych rozliczeń jednostek zależnych od Emitenta, w dniu 31 grudnia 2015 roku nastąpiło zawarcie przez Emitenta, Immobilia oraz PD5 umowy przekazu i potrącenia, na mocy której Immobilia przekazała Emitentowi należne jej od PD5 świadczenia z tytułu: a)_nierozliczonej dotychczas części zaliczki na poczet udziału Immobilia w zysku PD5 za rok 2015 w wysokości 781.677,98 PLN; b)_z tytułu uchwalonego przez wspólników PD5 zwrotu części wkładu posiadanego przez Immobilia w spółce PD5. Świadczenie z tego ostatniego tytułu wyniosło 36.221.488,49 PLN, co oznacza, że PD5 zobowiązała się do zwrotu Immobilia części wkładu Immobilia do PD5 w tej wysokości. W wyniku przekazu obu powyższych świadczeń doszło do częściowego zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Immobilia w kwocie 37.004.000 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Immobilia należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Immobilia z dnia 31 grudnia 2015 roku. Wierzytelność ta uległa zaspokojeniu, a tym samym umorzeniu, do kwoty 37.003.166,45 PLN. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu na kwotę 37.003.166,45 PLN_została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 na kwotę 37.003.166,45 PLN, w następstwie czego obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości. Opisana transakcja spowodowała obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta o powyższą kwotę zobowiązań Emitenta względem PD5 i jednocześnie obniżenie wkładów Immobilia w PD5 i odpowiednio Emitenta w Immobilia.

2.1.6 Uchwalenie Programu Skupu Akcji własnych

Program Skupu Akcji został przyjęty przez Zarząd Emitenta w dniu 2 grudnia 2015 roku, na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi uchwałą Nr 23/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 czerwca 2015 roku.

Program skupu akcji własnych zakłada skup do 5,8 mln akcji za nie więcej niż 2,92 mln zł. Do publikacji raportu rocznego Spółka nabyła 350.169 akcji własnych. Akcje mogą być nabywane do 30 czerwca 2016 roku. Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych został utworzony z kapitału zapasowego Spółki, który zgodnie z art. 348 par. 1 KSH mógł być przeznaczony do podziału pomiędzy akcjonariuszy Spółki.

Maksymalna, jednostkowa cena nabycia akcji własnych w transakcji nie może przekroczyć 2 zł. Celem skupu akcji jest ich umorzenie i obniżenie kapitału zakładowego BBI Development S.A.

2.2 Skrótowe omówienie czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych Emitenta.

W roku obrotowym 2015 do najistotniejszych czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych z Emitentem należały:

a. rozliczenie istotnej części wpływów z projektu „Plac Unii", poprzez nabycie przez spółkę realizującą powyższy projekt, akcji własnych w zamian za wynagrodzenie dla spółki zależnej Emitenta w wysokości 23.812.272 Euro, a następnie wycofanie wkładu ze spółki zależnej przez Fundusz Immobilia i rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań zaciągniętych w ramach grupy kapitałowej;
b. przystąpienie do części handlowo-biurowej projektu Centrum Praskie KONESER inwestora zewnętrznego - spółki z grupy kapitałowej Liebrecht&WooD, a także postępy w komercjalizacji projektu (w tym przede wszystkim umowa najmu z Google Poland sp. z o.o.) i rozpoczęcie prac budowlanych w tym projekcie;
c. zakończenie prac budowlanych w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie KONESER (budynek E2) i przedterminowa spłata kredytów budowlanych, zaciągniętych na sfinansowanie tego przedsięwzięcia;
d. sprzedaż kwartałów M i N części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie KONESER na rzecz dedykowanej spółki celowej inwestorów Liebrecht&WooD;
e. rozpoczęcie procesu sprzedaży apartamentów w projekcie Złota 44. Proces zapoczątkowano w kwietniu 2015 roku. W IV kwartale 2015 doszło do istotnych zmian w organizacji prac budowlanych w Projekcie – wypowiedziano umowę dotychczasowemu Generalnemu Wykonawcy i powierzono wykonanie zasadniczej części robót spółce WARBUD S.A.;
f. rozpoczęcie procesu skupu akcji własnych Emitenta.

Wszystkie powyższe zdarzenia zostały szczegółowo omówione w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2015, 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 odsetek od pożyczek;
b) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych i wynagrodzenia;
c) Koszty finansowe, w przeważającej większości koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych.
d) Przychody z zarządzania projektami (w tym przychody uzyskane z projektu Złota 44);
e) Nabycie przez spółkę celową NPU sp. z o.o. S.K.A. akcji własnych celem wypłaty wynagrodzenia z tytułu zakończenia projektu „Plac Unii" oraz rozliczenie tego wynagrodzenia pomiędzy spółką celową a spółką zależną Emitenta (Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. – dalej „PD5"), a w dalszej kolejności pomiędzy PD5, Funduszem Immobilia oraz Emitentem – potrącenie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej Emitenta – czynności te zostały opisane powyżej w pkt. 2.1.5.

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.

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

a) awansowaniu prac budowlanych oraz prac w zakresie komercjalizacji w projekcie „Centrum Marszałkowska" u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie – w marcu 2016 roku wyłoniono Generalnego Wykonawcę, spółkę Korporacja Budowlana DORACO sp. z o.o., która rozpoczęła prace budowlane.
b) kontynuowaniu prac budowlanych, jak również prac w zakresie komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w projekcie Centrum Praskie KONESER, realizowanym wspólnie z grupą Liebrecht & Wood.
c) działaniach skoncentrowanych na zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku Złota 44, jak również dalsze awansowanie procesu sprzedaży apartamentów.
d) Przekazaniu nabywcom gotowych mieszkań i zakończenie sprzedaży etapów E2 i E4 projektu Centrum Praskie KONESER i uruchomienie kolejnych etapów mieszkaniowych w ramach opisanego przedsięwzięcia.
e) w związku z wniesieniem – we wrześniu 2015 roku - przez współinwestora: Archidiecezję Warszawską oraz Parafię Św. Barbary, nieruchomości do spółki celowej powołanej w celu realizacji projektu „Roma Tower" u zbiegu ulic Emilii Plater i Nowogrodzkiej w Warszawie, a także spodziewanym ukończeniem prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tej Inwestycji, Emitent przewiduje także konieczność wzmożenia prac projektowych i przygotowawczych w ramach tego projektu.

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

a) projektu Koneser i to zarówno do części mieszkalnej, jak i przede wszystkim części Kwartału Centralnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Liebrecht & Wood;
b) projektu Centrum Marszałkowska
c) finansowania prac prowadzonych na rzecz projektu Złota 44;
d) projektu „Roma Tower", w zakresie prac polegających na prawnym, projektowym oraz organizacyjnym przygotowaniu gruntu pod realizację inwestycji;
e) nowego etapu mieszkaniowego w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.

Analizując dane dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego w roku 2015, a zwłaszcza opublikowane do daty niniejszego sprawozdania, raporty i informacje branżowe, stwierdzić należy, że w 2015 roku branża deweloperska odnotowała wyjątkowo wysokie poziomy sprzedaży mieszkań. Dwanaście największych firm deweloperskich notowanych na GPW odnotowało w ostatnim kwartale 2015 roku wzrost sprzedaży mieszkań średnio o ok. 17 % w porównaniu do IV kwartału roku 2014. W całym 2015 roku wspomniane podmioty sprzedały łącznie 16.144 mieszkań wobec 12.624 w roku 2014 (wzrost o prawie 28 %). Niektóre firmy deweloperskie notowały wzrost sprzedaży w 2015 roku (w porównaniu do 2014 roku) nawet o ponad 100 %. Okresowe raporty branży potwierdza także Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 roku, opublikowana przez NBP w marcu 2016 roku, w której stwierdza się wystąpienie w IV kwartale 2015 roku fazy ożywienia w nowym cyklu na rynku mieszkaniowym. Jak wskazują

dane NBP: w roku 2015 wzrastała zarówno liczba nabywających mieszkania we wczesnej fazie budowy, jak i – co istotne dla działalności Emitenta - nabywców poszukujących mieszkań o podwyższonym standardzie (rozumianym jako: ciekawy projekt architektoniczny, lepsza lokalizacja i jakość, prestiż inwestycji). Za wyższy standard nabywcy skłoni byli zapłacić wyższe ceny. Jak wynika z raportu „E-Valuer Index 2016" (opublikowanego przez Emmerson Evaluation w marcu 2016 roku) w 2015 roku wzrósł udział droższych lokali w strukturze cen, zwłaszcza w Warszawie, a w jej obrębie w dzielnicach: Śródmieście (przedział cen powyżej 10 tys. PLN/mkw), Żoliborz (Przedział 8 – 10 tys. PLN/mkw), a także Praga-Południe i Praga-Północ (przedział cen 8 – 10 tys. PLN/mkw). W odniesieniu do tej ostatniej dzielnicy autorzy przywołanego raportu wskazują, że wzrost ten jest efektem „*rosnącej popularności tej dzielnicy wynikającej z bliskości Centrum oraz dobrego dostępu do komunikacji miejskiej, zwłaszcza II linii metra. Nie bez znaczenia jest także specyficzny charakter dzielnicy, gdzie – jak na warunki warszawskie – zachowało się najwięcej zabudowy historycznej, która stopniowo rewitalizowana i adaptowana wpływa korzystnie na walory estetyczne dzielnicy.*" Spostrzeżenia te potwierdza udany proces sprzedaży mieszkań w projekcie Centrum Praskie KONESER, gdzie spośród mieszkań oddanych do użytkowania w listopadzie 2015 roku niesprzedanych pozostaje jedynie ok. 5 %.

Przyczyn wysokiej sprzedaży na rynku mieszkaniowym w minionym roku Emitent upatruje przede wszystkim w: a) stosunkowo niedrogich kosztach kredytów hipotecznych, z uwagi na utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz niskie marże kredytowe banków, b) niskiim oprocentowaniu depozytów i postrzeganie nabycia mieszkania, jako alternatywnej lokaty kapitału, c) dobrej sytuacji makroekonomicznej, w tym wzroście płac, d) pespektywie wzrostu wymaganego wkładu własnego dla kredytów hipotecznych do 15 % w 2016 roku i 20 % w 2017 roku. Zwiększona sprzedaż przyniosła w konsekwencji istotne zmniejszenie się zapasu niesprzedanych mieszkań w 6 największych miastach w Polsce – zgodnie z informacją NBP - o 2.800 mieszkań, do poziomu 48.700 mieszkań.

Wzrostowi liczby sprzedanych mieszkań nie towarzyszył wzrost cen, które pozostawały stabilne. Wzrost sprzedaży i stabilizacja cen wpłynęła pozytywnie na utrzymanie się wysokiej rentowności mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, choć – jak wskazuje analiza NBP – dane finansowe firm deweloperskich ujawniają niską rentowność ich działalności. Autorzy informacji w owej niskiej rentowności upatrują przyczyny niewielkiego wzrostu wyceny rynkowej giełdowych deweloperów. Niemniej pomiędzy dynamiką sprzedaży mieszkań a kształtowaniem się zeszłorocznych notowań zachodzi jednak ograniczona korelacja. Indeks WIG-deweloperzy ubiegły rok zakończył 13 % wzrostem (r/r), co na tle całego rynku giełdowego (indeks WIG: - 9,62 %) należy uznać za dobry wynik.

Rok 2015 i wzrost poziomu sprzedaży mieszkań miał bardzo istotny wpływ także na rosnącą liczbę kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczbę mieszkań, których produkcja jest w toku. Wysoki popyt przyczynił się do istotnego wzrostu w całym 2015 roku liczby wydanych pozwolę na budowę mieszkań (20,5% r/r), mieszkań, których budowę rozpoczęto (13,7%) oraz mieszkań oddanych do użytkowania (3% r/r). W ocenie Emitenta powyższe dane mają kluczowe znaczenie dla prognozowania sytuacji na rynku pierwotnym mieszkań w 2016 roku. Emitent spodziewa się wzrostu podaży, który – jeśli utrzyma się nadal wysoki poziom uruchamiania przez branżę nowych projektów – może w przyszłych latach (2017 i kolejnych) rodzić ryzyko nadpodaży mieszkań, co w dłuższej perspektywie grozi spadkiem cen mieszkań i spadkiem rentowności inwestycji. Ryzyko to potęgują także rosnące koszty oraz wymogi uzyskania kredytów hipotecznych (wspomniany próg wkładu własnego na poziomie 20 % oraz rosnące od ostatniego kwartału 2015 roku marże), ale także prawdopodobne podwyżki stóp procentowych w dłuższej perspektywie (częściowo także, jako efekt polityki społecznej rządu) i negatywne wskaźniki demograficzne.

W roku 2015 bardzo dynamicznie zachowywał się także rynek powierzchni biurowych. Zarówno raporty Cushman&Wakefield (raport Property Times „2015 – rekordowy rok na rynku biurowym" oraz Property Times „Rozkwit rynków regionalnych"), jak również raport Savills („Market in Minutes – Warsaw Offices") wskazują, że rok 2015 był „rekordowy" zarówno pod względem podaży, jak również wolumenu transakcji najmu i absorbcji netto. Od

strony podażowej warto odnotować, że w 9 największych miastach w Polsce, w 2015 roku, ukończono 643 tys. mkw nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego na Warszawę przypadło 278 tys. mkw. W budowie natomiast, na przełomie 2015 i 2016 roku, znajduje się ponad 1,4 mln mkw, z czego niemal połowa w samej Warszawie. Równowagę na rynku, przy tak wysokiej podaży, zapewniał odpowiadający jej popyt, który (wyrażony wartością transakcji najmu) wzrósł o 40 % względem 2014 roku, przy czym dla pełnego obrazu zaznaczyć należy, że szacunkowo ok. 1/3 wolumenu stanowiły renegocjacje i przedłużenia umów najmu. Wysokiemu wolumenowi najmu towarzyszył także wysoki wskaźnik absorpcji netto. Jego wartość na rynku warszawskim wyniosła blisko 283 tys. mkw i była aż o 56 % wyższa niż w 2014 roku. Wzajemna relacja podaży i popytu doprowadziła do nieznacznego spadku stopy pustostanów na rynku warszawskim z 13,3 % w 2014 roku do ok. 12,3 % w 2015 roku. Na koniec 2015 roku w Warszawie na najemców czekało 571.600 mkw powierzchni biurowej. W tej mierze rok 2016 zapowiada się jednak mniej optymistycznie, co Emitent bierze pod uwagę, szczególnie planując udział poszczególnych powierzchni w projekcie Centrum Praskie KONESER w Warszawie oraz Centrum Marszałkowska. Spodziewana duża podaż powierzchni w 2016 roku (zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie, na koniec 2015 roku, wyniosły 4,66 mln mkw, a w perspektywie najbliższego roku wybudowanych zostanie jeszcze ok. 460 tys. mkw) raczej nie zostanie skompensowana popytem, który prognozowany jest na poziomie niższym od 2015 o ok. 10 %. Oczekiwana wysoka podaż spowoduje najprawdopodobniej wzrost stopy pustostanów w Warszawie do poziomu – stosownie do prognozy Cushman&Wakefield - przekraczającego 15 %. Konsekwencją będzie rosnąca konkurencja deweloperów i właścicieli oraz spadek stawek czynszu, które sprawią, że opisywany rynek nadal należeć będzie do najemców. Trzeba jednak nadmienić, że te negatywne tendencje nie powinny w sposób istotny wpłynąć na proces komercjalizacji projektów Emitenta, z uwagi na ich szczególną, unikatową lokalizację, która – jak w przypadku Centrum Marszałkowska – nie ma poważnej konkurencji, w szczególności z uwagi na jedyne w Warszawie, ścisłe połączenie tego budynku z centralną stacją metra.

Jako stabilniejszą należy ocenić sytuację na rynku powierzchni handlowych. Zgodnie z raportem Cushman& Wakefield (raport Property Times „Nowe powierzchnie handlowe w największych miastach") w roku 2015 średnie stopy pustostanów powierzchni handlowych dla ośmiu największych miast w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie ok. 2,9%, przy czym w Warszawie wskaźnik ten był jeszcze mniejszy – ok. 1,5%. Obecnie w budowie znajduje się ok. 700 000 m kw. powierzchni handlowej, której otwarcie planowane jest do końca 2017 roku. 450 000 m kw. ma zostać oddane do użytku już w 2016 roku. 55% z tej powierzchni powstaje w największych aglomeracjach. W 2015 roku czynsze w najlepszych obiektach handlowych w Warszawie utrzymywały się na wysokim poziomie 120-140 euro za m kw. za miesiąc dla małych butików. W pozostałych warszawskich obiektach handlowych czynsze mieszczą się w przedziale 80-100 euro za m kw. Poziom czynszów nie zmienia się od 2014 roku. Emitent nie zakłada, aby sytuacja na rynku powierzchni handlowych uległa jakimkolwiek znaczącym zmianom w 2016 roku.

Mając na uwadze powyższe tendencje rynkowe Emitent planuje przede wszystkim skupić się na przyśpieszeniu komercjalizacji projektów Centrum Praskie KONESER oraz Centrum Marszałkowska (obecnie: początkowy etap prac budowlanych), a także na sfinalizowaniu na przełomie 2016/2017 roku projektu Złota 44. Poza już podejmowanymi przez Emitenta działaniami na rzecz pozyskania nieruchomości, Emitent nie planuje w roku 2016 pozyskania nowych projektów. Spośród przedsięwzięć znajdujących się w fazie projektowej i przygotowawczej szczególny priorytet (po pozyskaniu przez spółkę celową nieruchomości we wrześniu 2015 roku) Emitent zamierza nadać projektowi „Roma Tower".

Niezmienny pozostanie także główny sposób finansowania poszczególnych projektów na poziomie spółek celowych. Będzie to kredytowanie bankowe, stanowiące około 65% – 75% budżetu inwestycji. W przypadku projektów biurowo – handlowych źródłem spłaty kredytu budowlanego będzie najczęściej kredyt inwestycyjny, spłacany z czynszów najmu, w przypadku projektów mieszkaniowych – realizowane przez spółkę celową przychody ze sprzedaży. Na poziomie Emitenta źródłem finansowania wkładu własnego do projektów

developerskich będą środki wycofywane z z kończonych przedsięwzięć i wpływy ze sprzedaży usług w spółkach zależnych.

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.

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.

W roku 2015 Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki). Rada Giełdy 13 października 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku. Nowe zasady ładu korporacyjnego opublikowane są także na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl

Niniejsze sprawozdanie dotyczy przestrzegania zasad ładu korporacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego przed 1 stycznia 2016 roku.

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 do 31 grudnia 2015 roku Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW". Rada Giełdy 13 października 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku.
Niniejsze sprawozdanie dotyczy przestrzegania zasad ładu korporacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego przed 1 stycznia 2016 roku.

Zgodnie z 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. Obowiązek ten jest uzupełniony poprzez szereg zobowiązań do uprzedniego notyfikowania Radzie Nadzorczej zamierzonych transakcji znaczących oraz planowanych zmian personalnych w organach spółek współkontrolowanych w Grupie,,
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.

Od roku 2013 roku Spółka posiada komórkę kontroli wewnętrznej – Biuro Kontroli Wewnętrznej (BKW), oraz uchwalony w tym samym roku 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.

W roku 2014 roku po wcześniejszym przedłożeniu przez Zarząd Spółki, Rada podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Nadzoru nad Jednostkami Zależnymi. Regulamin określa m.in. szczegółowy zakres obowiązków Zarządu Spółki w zakresie:

a) powoływania i odwoływania członków organów Jednostek Zależnych i Inwestycyjnych Jednostek Zależnych;
b) kontroli czynności prawnych, których stroną jest Inwestycyjna Jednostka Zależna lub Jednostka Zależna, a których przedmiotem jest rozporządzenie lub obciążenie aktywów, w tym w szczególności aktywów w postaci instrumentów finansowych wyemitowanych przez Jednostki Zależne.

6.4 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 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 FIO) [1]	10.306.731	9,85	9,85
Pioneer FIO[2]	10.445.003	9,98	9,98
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Fundusze QUERCUS TFI S.A	13.378.010	12,79	12,79
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26

[1] W dniu 16 lipca 2015 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9.85% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM.

[2] Ta informacja została podana zgodnie z zawiadomieniem, jakie Emitent otrzymał 13 maja 2015 roku od PPIM, działającego w imieniu Pioneer FIO o spadku zaangażowania Pioneer FIO z poziomu 10,02% do poziomu 9,98% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie akcji wchodzących w skład portfela funduszu zarządzanego przez PPIM. Mając na uwadze zawiadomienie PPIM z dnia 16 lipca 2015 roku (wskazane w pkt. 1 powyżej) należy domniemywać, że informacja ta jest nieaktualna i że udział Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego po zmniejszeniu zaangażowania Pioneer FIO uległ zmniejszeniu, jednakże na podstawie posiadanych informacji Emitent nie jest w stanie ustalić, do jakiej wartości.

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:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Fundusze QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.489	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [2]	5.241.770	5,01	5,01

[1] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 12 stycznia 2016 roku;*
[2] *dane na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 3 lutego 2016 roku;*

W dniu 3 lutego 2016 r. Zarząd BBI Development S.A. otrzymał zawiadomienie od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM") z siedzibą w Warszawie, o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 4,51% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych przez PPIM

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada 350.169 akcji własnych. Stosownie do art. 364 § 1 Kodeksu spółek handlowych Emitent nie wykonuje praw udziałowych, a zatem także prawa głosu, z akcji własnych, z wyjątkiem czynności, które zmierzają do zachowania praw udziałowych.

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 31 grudnia 2015 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

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

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 Emitenta.

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 2014 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, w tym m.in.:

a) uchwały dotyczące podwyższenia kapitałów zakładowych spółek zależnych i zwiększenia zaangażowania finansowego w te spółki;
b) uchwały dotyczące emisji obligacji;
c) uchwała w przedmiocie zmiany siedziby Spółki;
d) uchwała w sprawie przyjęcia Programu Skupu Akcji

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 31 grudnia 2015 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Pan Maciej Matusiak – Członek Rady,
4. Pan Maciej Radziwiłł – Członek Rady,
5. Rafał Lorek – Członek Rady,
6. Jan Emeryk Rościszewski – Członek Rady.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VII kadencji.

6.9.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2015 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń. Do najważniejszych decyzji Rady w 2015 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2015,
b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2014 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady i jej komitetów,
d) dokonanie oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce,
e) dokonanie oceny pracy Rady Nadzorczej oraz zwięzłej oceny sytuacji Spółki,
f) opiniowanie porządku obrad walnych zgromadzeń Spółki;

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

W skład Komitetu Audytu wchodzą: Pan Jan Rościszewski (przewodniczący) oraz Pan Maciej Matusiak oraz Pan Rafał Lorek.

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 skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzą: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Maciej Radziwiłł.

W roku 2015 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu. Komitet służył Radzie głosem doradczym w szczególności podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 kwietnia 2015 roku, na którym Rada rozpatrywała kwestię ustalenia premii rocznej dla Członków Zarządu.

Rok 2015 był rokiem ścisłej współpracy Rady Nadzorczej z Biurem Kontroli Wewnętrznej. Sprawy dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i zarzadzania ryzykiem stawały na porządkach posiedzeń m.in. w dniu 22 kwietnia 2015 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2014.

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 – 412^2). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.
Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Emitenta. 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 Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Emitenta absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Emitenta, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Emitenta.

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 2015 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	01.01.2015 - 31.12.2015	Udział %
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	4.335	7,2%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4.277	7,1%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	51.157	84,8%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	553	0,9%
SUMA przychodów ze sprzedaży	**60.322**	**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

Model działalności Emitenta nie zakłada zawierania umów znaczących bezpośrednio przez Emitenta, a raczej przez spółki od niego zależne.

Za znaczące należy uznać:

1. zawarcie w nocy z dnia 4 na **5 marca 2015** roku, przez Emitenta, jak również spółki od Emitenta zależne, pakietu ściśle ze sobą związanych umów oraz złożenie przez Emitenta szereg oświadczeń, których najistotniejszym przedmiotem było przystąpienie do projektu Centrum Praskie KONESER, a tym samym do spółek Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. oraz Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. spółki K-Invest sp. z o.o. z grupy Liebrecht & WooD, która to spółka została dedykowana przez Liebrecht & WooD dla realizacji projektu Centrum Praskie KONESER. Najistotniejszym elementem wszystkich wspomnianych umów i oświadczeń jest umowa inwestycyjna oraz umowa wspólników, które regulują warunki przystąpienia K-Invest sp. z o.o. oraz warunki realizacji przez tę spółkę i grupę kapitałową Emitenta, a w jej ramach zwłaszcza przez Immobilia Fund SICAV SIF Subfundusz 6 wspólnego przedsięwzięcia polegającego na realizacji części biurowo-handlowej przedsięwzięcia deweloperskiego Centrum Praskie KONESER. W towarzyszących umowie inwestycyjnej oraz umowie wspólników porozumieniach i umowach spółki Emitent oraz spółki Grupy kapitałowej Emitenta złożyły szereg zapewnień dotyczących projektu Centrum Praskie KONESER oraz ich statusu i sytuacji prawnej, przyjmując odpowiedzialność za ich prawdziwość, które jednak swą treścią nie odbiegały od postanowień zwykle zawieranych w tego rodzaju umowach i porozumieniach. Bardziej szczegółowy opis przedmiotowej transakcji został zawarty w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2015 roku.

2. zawarcie **w dniu 30 czerwca 2015 roku** przez Emitenta fundusz inwestycyjny Immobilia Fund S.A. SICAV FIS z siedzibą w Luksemburgu w ramach Subfunduszu 5 dalej: „Immobilia") oraz przez spółkę Realty 3 Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 sp.k. _(dalej: "PD5")_ umowy przekazu i potrącenia, na mocy której Immobilia przekazała Emitentowi należne jej od PD5 świadczenie z tytułu wypłaty zaliczki na poczet zysku wypracowanego przez PD5 w roku

2015. W wyniku przekazu doszło do zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Immobilia w kwocie 48.217.152,00 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Immobilia należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Immobilia z dnia 29 czerwca 2015 roku. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu na kwotę 48.217.152,00 PLN_została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 na kwotę 48.078.087,65 PLN. Opisana transakcja wpłynęła istotnie na obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

3. zawarcie **w dniu 31 grudnia 2015 roku** przez Emitenta, Immobilia oraz PD5 umowy przekazu i potrącenia, na mocy której to umowy Immobilia przekazała Emitentowi należne jej od PD5 świadczenia z tytułu: a) nierozliczonej dotychczas części zaliczki na poczet udziału Immobilia w zysku PD5 za rok 2015 w wysokości 781.677,98 PLN; b) z tytułu uchwalonego przez wspólników PD5 zwrotu części wkładu posiadanego przez Immobilia w spółce PD5. Świadczenie z tego ostatniego tytułu wyniosło 36.221.488,49 PLN, co oznacza, że PD5 zobowiązała się do zwrotu Immobilia części wkładu Immobilia do PD5 w tej wysokości. W wyniku przekazu obu powyższych świadczeń doszło do częściowego zaspokojenia wierzytelności Emitenta wobec Immobilia w kwocie 37.004.000 PLN z tytułu umorzenia akcji własnych Immobilia należących do Emitenta, które nastąpiło na podstawie uchwały Zarządu Immobilia z dnia 31 grudnia 2015 roku. Wierzytelność ta uległa zaspokojeniu, a tym samym umorzeniu, do kwoty 37.003.166,45 PLN. Jednocześnie PD5 oraz Emitent dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, w wyniku którego wierzytelność Emitenta z tytułu powyższego przekazu na kwotę 37.003.166,45 PLN została potrącona z kwotą zobowiązań Emitenta wobec PD5 na kwotę 37.003.166,45 PLN, w następstwie czego obie wierzytelności uległy umorzeniu w całości. Opisana transakcja spowodowała obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta o powyższą kwotę zobowiązań Emitenta względem PD5 i jednocześnie obniżenie wkładów Immobilia w PD5 i odpowiednio Emitenta w Immobilia.

Umowy znaczące zawierane przez jednostki zależne Emitenta zostały opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2015 roku.

11 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2015 roku w skład tej Grupy Kapitałowej wchodziły:

NAZWA SPÓŁKI	KRAJ SIEDZIBY	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (MAJĄTKU)[1]
Realty 2 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 3 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 4 Management sp. z o.o.	POLSKA	100 %
Realty 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 sp.k.[4]	POLSKA	99,98 %
	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp.k.[4]	POLSKA	99,99 %
	Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.	POLSKA	75,44 %
	Juvenes-Projekt sp. z o.o.	POLSKA	100 %
	Juvenes-Serwis sp. z o.o.	POLSKA	100 %
	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.[2 3]	POLSKA	34,95 %
	Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. [2 3]	POLSKA	10,24 %
	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.[2]	POLSKA	5,90 % (37,8 %)
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV	Luksemburg	99,96 % (99,16 %)
	NPU Sp. z o.o. S.K.A.[2 3]	POLSKA	40,32 %
	Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.	POLSKA	100 %
	Centrum Praskie Koneser sp. z o.o.	POLSKA	49,44 %
	Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [3]	POLSKA	76,92 %
	PW sp. z o.o. [2 3]	POLSKA	45 %
	PW sp. z o.o. sp.k. [2 3]	POLSKA	44,99 %

[1] w nawiasach, jedynie w przypadku spółek kapitałowych oraz komandytowo-akcyjnych, podano udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (zgromadzeniu wspólników) danej spółki. Jeżeli udziału tego, w odniesieniu do tychże spółek, nie podano, to oznacza to, iz udział ten jest tozsamy z udziałem w kapitale zakładowym (majątku) spółki.;
[2] jednostka objęta konsolidacją metodą praw własności;
[3] udział w całości pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy;
[4] uwzględniono udział pośredni poprzez IMMOBILIA FUND SIF SICAV

Spółka NPU sp. z o.o. Nowy Placu Unii S.K.A. (poprzednio Suelo sp. z o.o. Nowy Plac Unii S.K.A.) powstała z przekształcenia spółki Nowy Plac Unii S.A., które to przekształcenie miało miejsce w listopadzie 2013 roku. Spółka NPU sp. z o.o. (poprzednio: Suelo sp. z o.o.) pełni rolę komplementariusza w spółce przekształconej.

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

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.

Strategia Emitenta została szczegółowo opisana w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w punkcie 5 tegoż sprawozdania pt. „Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, Grupy Kapitałowej, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności wraz z oceną zarządzania zasobami finansowymi".

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 2015.

14 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2015 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2015 Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Emitenta – Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.K. na łączną kwotę 44.680. tys. złotych i 2.000 tys EURO . Umowy przewidywały okres spłaty pożyczki do maksymalnie jednego roku. Pożyczki te zostały spłacone z wyjątkiem ostatniej zaciągniętej w dniu 28.12.2015 r. Aktualne zadłużenie Emitenta wobec spółki zależnej z tytułu przedmiotowych umów pożyczek wynosi 2.500. tys. złotych. Ponadto Emitent zaciągnął trzy pożyczki od spółki zależnej Realty 3 Management spólka z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.K. na łączną kwotę 10.200 tys. zł. Aktualne zadłużenie Emitenta z tego tytułu wynosi 10.236 tys zł Wszystkie pożyczki są wykonywane przez Emitenta terminowo i należycie.

W roku obrotowym 2015 nie miało miejsca wypowiedzenie pożyczek udzielonych Emitentowi.

15 Udzielone pożyczki

W roku obrotowym 2015 Emitent nie udzielał pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W roku obrotowym 2015 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

W roku obrotowym 2015 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na wykup obligacji własnych zapadających w lutym 2015 roku.
W roku obrotowym 2015 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 2015 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 2015 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 pozyskania inwestora zewnętrznego) 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 2015 roku nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

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 2015 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 2015 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**

Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.811.927	905.963,5
Piotr Litwiński*	-	-
Rafał Szczepański	3.087.393	1.543.696,5
Krzysztof Tyszkiewicz	3.087.393	1.543.696,5
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	2.323.061	1.161.530,5
Włodzimierz Głowacki	-	-
Maciej Radziwiłł	6.571.489	3.285.744,5
Maciej Matusiak	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 68.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.*
*** wartość nominalna akcji Emitenta wynosi 0,50 zł*

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2015 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Liczba	**Wartość nominalna (w PLN)**
Michał Skotnicki		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Jan Rościszewski		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	200	200
Krzysztof Tyszkiewicz		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	240	240
Rafał Szczepański		
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.	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 17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki PKF Consult sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) 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 2015 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 2015.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 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 27 lipca 2015 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę, na podstawie której zlecił PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2015 roku.

26.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2013 i 2014.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2014) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2014 roku) wyniosła 95 tys. zł (w tym za czynność przeglądu – 41 tys. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2015) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2015 roku) wyniosła 95 tys. zł (w tym za czynność przeglądu - 41 tys. 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. 27.1. Czynniki i zdarzenia dotyczące podmiotów powiązanych z Emitentem zostaną omówione skrótowo w pkt. 27.2. 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 2015.

27.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Emisja i wykup obligacji Emitenta

W dniu 19 lutego 2016 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent dokonał w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych). Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku. Środki z emisji obligacji mają posłużyły wykupieniu zapadających w lutym 2016 r. obligacji Spółki.

Wyemitowane obligacje zostały w dniu 16 marca 2015 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Bondspot S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 22 lutego 2016 roku Emitent dokonał wykupu 22.000 sztuk (dwudziestu dwóch tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 20 lutego 2013 roku, oznaczonych jako seria BBI0216 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200141, nie mających formy dokumentu, 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 22.000.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta w terminie wykupu, na podstawie warunków emisji Obligacji. 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. 22.000.000 złotych, co odpowiada średniej, jednostkowej cenie nabycia Obligacji w kwocie 1000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

27.2 Skrótowy opis zdarzeń i czynników dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta

Po dniu 31 grudnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miało miejsce jedno istotne zdarzenie dotyczące podmiotu powiązanego z Emitentem tj. Zawarcie umowy z generalnym wykonawcą w projekcie „Centrum Marszałkowska" w Warszawie (d. DH Sezam).

Szczegółowy opis w/w zdarzenia został zawarty w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2015 roku.

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

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

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 2015 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 2015 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za 2015 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 2015 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 21 marca 2016 roku

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

21 MARCA 2016 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2015, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2015 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W roku 2015 odnotowano szereg ważnych zdarzeń. W projekcie Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze – w marcu br. nastąpiło ostateczne wejście kapitałowe współinwestora do wspólnego z Emitentem przedsięwzięcia deweloperskiego Kwartał Centralny w ramach projektu Centrum Praskiego Koneser, czyli kompleksu biurowo – handlowego, w ramach którego powstaje ponad 50 tys. m^2 powierzchni wynajmowalnej handlu i biur; podpisano istotną umowę najmu z renomowanym najemcą Google Poland. W październiku 2015 r. ruszyły prace budowlane – zawarto dwie umowy z generalnymi wykonawcami poszczególnych etapów kompleksu o łącznej wartości prac 16,7 mln EUR, a zakończenie prac planowane jest już na październik 2017 r.

Istotny postęp został także odnotowany w realizowanej samodzielnie przez Spółkę części mieszkaniowej – w połowie roku oddano do użytkowania dwa pierwsze etapy loftów i soft-loftów w etapach oznaczonych E2 i E4, w których niemal cała powierzchnia – łącznie 86 apartamentów - została już sprzedana. Obecnie przygotowane do uruchomienia są kolejne dwa etapy mieszkaniowe oznaczone E1 i E3, zawierające łącznie 108 lokali.

Rok 2015 okazał się również ważnym okresem dla innego istotnego projektu Grupy – Centrum Marszałkowska, planowanego u zbiegu ulic Świętokrzyskiej i Marszałkowskiej w Warszawie. Po długotrwałym postępowaniu odwoławczym, we wrześniu 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargi na wydane pozwolenie na budowę, ostatecznie otwierając drogę do uruchomienia prac budowlanych. Spółka prowadziła przetarg na generalnego wykonawcę całego budynku Centrum Marszałkowska, który ostatecznie zakończył się dokonaniem wyboru i zawarciem umowy w marcu 2016 r. Prace rozpoczną się w kwietniu br. i zakończą w terminie 22 miesięcy.

Postęp miał miejsce także w innych istotnych przedsięwzięciach realizowanych przez Spółkę. W projekcie Roma Tower, po zakończeniu prac przygotowawczych i usunięciu przeszkód natury prawnej, dokonano przeniesienia, za zgodą Stolicy Apostolskiej, nieruchomości projektu – działek zlokalizowanych w Warszawie przy ulicy Nowogrodzkiej i Emilii Plater – do dedykowanej spółki celowej, w której udział Grupy wynosi 45%.

Silnej aktywizacji uległ także największy mieszkaniowy projekt Grupy - Złota 44, w którym rolę głównego wykonawcy oraz koordynatora powierzono renomowanej firmie Warbud.

Spółka nie ogranicza się do realizacji posiadanych w portfelu atrakcyjnych projektów, ale także stale monitoruje i analizuje lokalny rynek w poszukiwaniu kolejnych projektów odpowiadających przyjętej strategii, w preferowanym modelu wspólnych przedsięwzięć.

Zgodnie ze stosowną uchwałą WZA, w 2015 r. Spółka rozpoczęła skup akcji własnych celem umorzenia, który planowany jest również w następnych latach.

Przewidujemy konsekwentną kontynuację dotychczas realizowanej strategii, w przekonaniu, iż stopień zaawansowania naszych największych i najbardziej atrakcyjnych przedsięwzięć istotnie przybliża moment wygenerowania wartości dla Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za dotychczasowe zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu