☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2016

(rok)

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zm.)

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

(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2016 obejmujący okres od 2016-01-01 do 2016-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2017-03-27

BBI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT SA — **Budownictwo (bud)**

(skrócona nazwa emitenta) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

02-566 — **Warszawa**

(kod pocztowy) — (miejscowość)

Puławska, Plac Unii, Budynek A — **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	
	2016	**2015**	2016	**2015**
I. Przychody operacyjne	11 182	60 322	2 555	14 415
II. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 476	48 769	337	11 654
III. Zysk (strata) brutto	-7 968	31 464	-1 821	7 519
IV. Zysk (strata) netto	-9 222	29 964	-2 108	7 160
V. Aktywa razem	298 872	317 067	67 557	74 403
VI. Zobowiązania razem	123 666	132 282	27 953	31 041
VII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	62 574	41 444	14 144	9 725
VIII. Kapitał własny	175 206	184 785	39 604	43 361
IX. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	11 824	12 275
X. Liczba udziałów/akcji w sztukach	104 615 650	104 615 650	104 615 650	104 615 650
XI. Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,67	1,77	0,38	0,41
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,09	0,29	-0,02	0,07
XIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 952	-24 641	-2 046	-5 888
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-14 217	-28 909	-3 249	-6 908
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	23 125	53 170	5 285	12 706

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 2016 oraz na koniec 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,3757 i 4,1848 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 2016 i 31 grudnia 2015 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4240 i 4,2615 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
BBID jednostkowe SF za 2016.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2016 rok
BBID sprawozdanie z działalności jednostkowe 2016.pdf	Jednostkowe sprawozdanie Zarządu za 2016 rok
BBID opinia i raport MSSFjedn 2016.pdf	Opinia i Raport Biegłego Rewidenta do jednostkowego sprawozdania finansowego za 2016
List_Prezesa_raport_ roczny_ za _2016.pdf	List Prezesa Zarządu do akcjonariuszy 2016

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-03-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2017-03-27	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2017-03-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2017-03-27	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-03-27	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	

27 MARCA 2017 r.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development Spółka Akcyjna (Spółka, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2016, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2016 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Rok 2016 był istotny w działalności Grupy i jej najważniejszych, długoterminowych projektów, których termin ostatecznego ukończenia zaczyna już być liczony w kwartałach. Projekt Centrum Praskie Koneser na warszawskiej Pradze (ponad 50 tys m2 GLA), dotychczas finansowany ze środków własnych, skutecznie pozyskał finansowanie budowlane w kwocie niemal 90 mln EUR oraz finansowanie inwestycyjne w kwocie do 98 mln EUR, wystarczające do zakończenia całego projektu, które planowane jest już w pierwszym kwartale 2018 r. (choć niektóre budynki będą oddawane do użytkowania w roku 2017). W projekcie podpisano również umowy z renomowanymi generalnymi wykonawcami, obejmujące całość niezbędnych prac oraz umowy najmu z istotną częścią najemców biurowych i handlowych, włączając w to międzynarodową sieć hoteli Marriott. W cieszących się dużym zainteresowaniem nabywców kolejnych etapach mieszkaniowych Konesera (łącznie 108 lokali), stanowiących mieszkania o podwyższonym standardzie w stylu loftowym, trwają zaawansowane prace budowlane, a ich zakończenie również nastąpi w pierwszej połowie 2018.

Rok 2016 był ważny także dla projektu Centrum Marszałkowska (16,5 tys m2 GLA), realizowanego u zbiegu ulic Świętokrzyskiej i Marszałkowskiej w Warszawie. W 1 kwartale 2016 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto prace budowlane, których zakończenie (i oddanie budynku do użytkowania), podobnie jak i we wcześniej opisanych projektach, będzie miało miejsce w pierwszej połowie 2018 r. Grupa rozpoczęła także prace nad zapewnieniem docelowego nabywcy projektu jeszcze przed jego zakończeniem, co niewątpliwie zwiększy stabilność finansową przedsięwzięcia.

Istotne zdarzenia miały też miejsce w największym mieszkaniowym projekcie prowadzonym przez Emitenta, czyli w luksusowej wieży apartamentowej Złota 44 w Warszawie, w którym odnotowano znaczący postęp, zarówno po stronie komercyjnej (zawarta pakietowa transakcja sprzedaży ok 23% powierzchni w budynku na rzecz niemieckiego funduszu nieruchomościowego) jak i po stronie budowlanej (zakończenie prac budowlanych, zwieńczone uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w marcu 2017 r.)

Poza awansowaniem obecnie realizowanych projektów, Grupa poszukuje również nowych projektów, w stosowanym dotychczas z sukcesem modelu wspólnych przedsięwzięć. Model ten pozwala, z jednej strony, na pozyskanie dużych i atrakcyjnych projektów (niedostępnych w inny sposób), a z drugiej strony umożliwia właściwe wykorzystanie zbudowanych wieloletnich kompetencji i przewagi konkurencyjnej Spółki, przy jednoczesnej optymalizacji jej zaangażowania finansowego. Głęboko wierzę, że taka strategia jest najlepszą drogą do wygenerowania długoterminowej wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Zgodnie ze stosowną uchwałą WZA, w 2015 r. Spółka rozpoczęła skup akcji własnych celem umorzenia, który był kontynuowany w roku 2016 i planowany jest również w następnych latach.

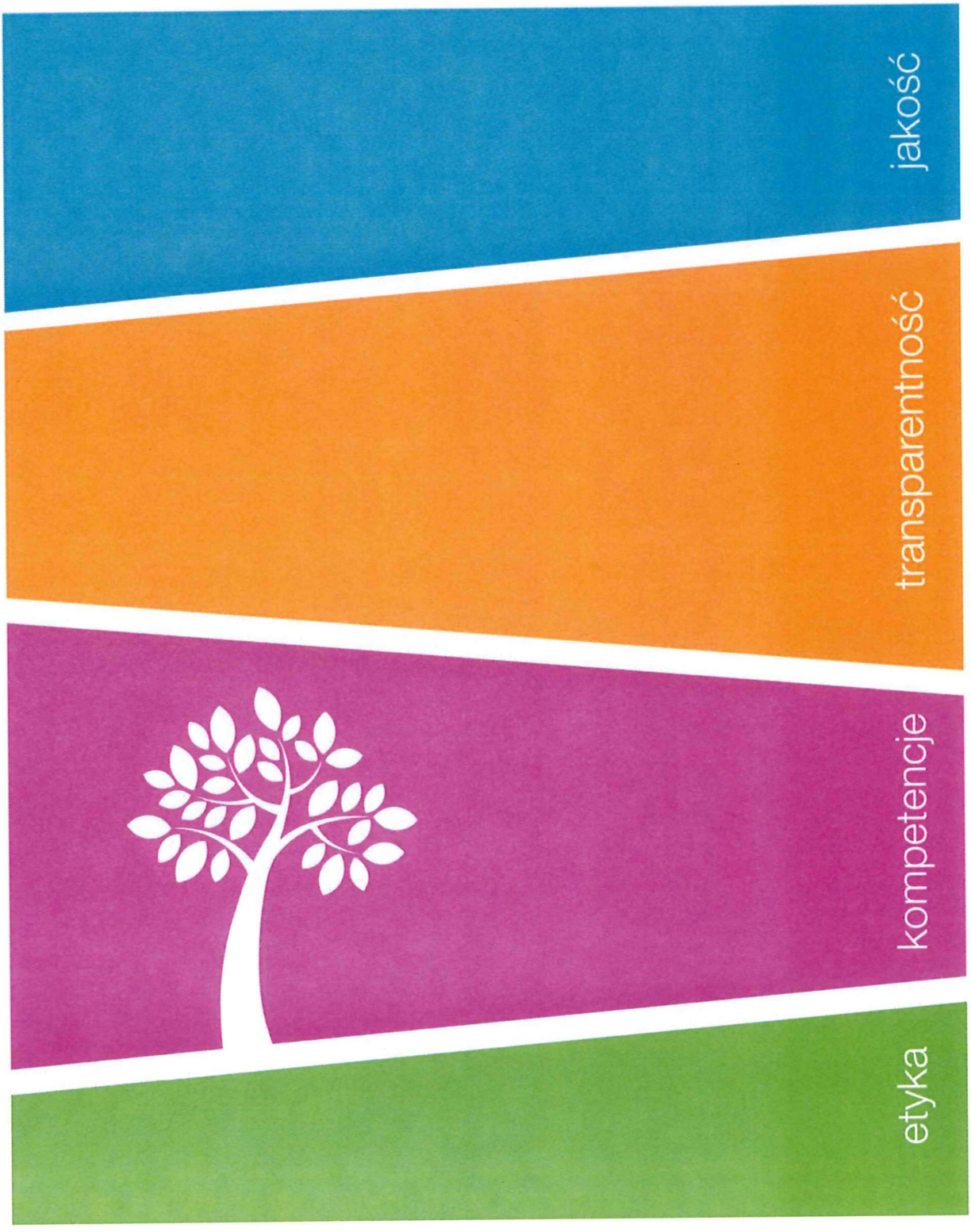
Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane nam zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta



PKF

Accountants &
business advisers

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.
z siedzibą w Warszawie
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest firmą członkowską rodziny firm PKF International Limited, rodziny niezależnych pod względem prawnym firm i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie lub korespondencyjne.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwanej dalej Spółką, na które składa się, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, jednostkowy rachunek zysków i strat oraz jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości. 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 o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz ustawy o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii wraz z raportem o tym sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), zwanych dalej Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej, oraz rozdziału 7 ustawy o rachunkowości. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz

zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji sprawozdania finansowego Spółki w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych 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.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości jesteśmy także zobowiązani stwierdzić w opinii, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem oraz czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Stwierdzenia w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe BBI Development S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską,

- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem 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 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Inne informacje zamieszczone w raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za te inne informacje. Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu na temat innych wymogów prawa i regulacji*, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

W związku z przeprowadzanym badaniem sprawozdania finansowego naszym zadaniem, zgodnie w wymogami z Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, jest zapoznanie się z tymi innymi informacjami oraz rozważenie, czy nie zawierają one istotnej niespójności ze zbadanym sprawozdaniem finansowym. Jeśli stwierdzimy takie istotne niespójności jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszej opinii.

Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

Sprawozdanie z działalności

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych, jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności i oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawierają one informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nich zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

CK

Opinia o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem sprawozdania finansowego:

- sprawozdanie z działalności uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym,
- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, zawiera, we wszystkich istotnych aspektach, informacje wymagane rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych oraz informacje zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności wymagane przez przepisy prawa

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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, 27 marca 2017 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

Accountants &
business advisers

Raport

z badania sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.
w Warszawie
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



Spis treści

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	2
1.1.1.	Nazwa jednostki	2
1.1.2.	Siedziba jednostki	2
1.1.3.	Dane rejestracyjne jednostki	2
1.1.4.	Przedmiot działalności jednostki	2
1.1.5.	Struktura własności i jednostki powiązane	2
1.1.6.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
1.2.1.	Formalne wymogi dotyczące badania	4
1.2.2.	Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
2.	Część szczegółowa raportu	5
2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy	5
2.1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2.1.2.	Rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	7
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	8

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa jednostki

BBI Development S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki

02-566 Warszawa, ul. Puławska 2

1.1.3. Dane rejestracyjne jednostki

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	3 sierpnia 2001 r.
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

1.1.4. Przedmiot działalności jednostki

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.

1.1.5. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 52 307 825 zł i dzielił się na 104 615 650 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

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 100% udziału w kapitale i 99,77% prawach głosu*;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i 99,99% w prawach głosu*;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75,44% udziału w kapitale i w prawach głosu;

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% 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 Sp. k., w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k., w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzą następujące jednostki wyceniane metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 0,09% udziału w kapitale i 0,17% w prawach głosu;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 40,32% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.)
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 0,09% udziału w kapitale i 0,17% 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 Sp. k.),
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 15,31% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.),
- 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 40% 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.

1.1.6. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodzili:

imię i nazwisko	Funkcja
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek zarządu

1.2. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

1.2.1. Formalne wymogi dotyczące badania

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 15 lipca 2016 roku, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 8 czerwca 2016 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

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. 2016, poz. 1000).

1.2.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń

Zakres naszych prac nie został ograniczony. W trakcie badania sprawozdania finansowego uzyskaliśmy żądane przez nas informacje oraz wyjaśnienia niezbędne do uzyskania właściwych i odpowiednich dowodów badania.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń po dniu bilansowym 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.

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 28 czerwca 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które postanowiło przeznaczyć zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 29 964 tys. złotych na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 lipca 2016 r.

CK

2. Część szczegółowa raportu

2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy

2.1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	271	0,1%	363	0,1%	33,9%
Wartości niematerialne	637	0,2%	624	0,2%	-2,0%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,1%	182	0,1%	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	204 139	64,4%	180 724	60,5%	-11,5%
Pozostałe aktywa finansowe	76 229	24,0%	75 935	25,4%	-0,4%
	281 458	**88,8%**	**257 828**	**86,3%**	**-8,4%**
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Należności handlowe	1 761	0,6%	1 245	0,4%	-29,3%
Pozostałe należności	10 846	3,4%	5 075	1,7%	-53,2%
Pozostałe aktywa finansowe	21 053	6,6%	33 027	11,1%	56,9%
Rozliczenia międzyokresowe	1 042	0,3%	834	0,3%	-20,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	907	0,3%	863	0,3%	-4,9%
	35 609	**11,2%**	**41 044**	**13,7%**	**15,3%**
AKTYWA RAZEM	**317 067**	**100,0%**	**298 872**	**100,0%**	**-5,7%**

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	52 308	16,5%	52 308	17,5%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	15,2%	48 254	16,1%	0,0%
Akcje własne	-200	-0,1%	-557	-0,2%	178,5%
Pozostałe kapitały zapasowe	51 539	16,3%	81 503	27,3%	58,1%
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	2 920	0,9%	2 920	1,0%	0,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	29 964	9,5%	-9 222	-3,1%	-130,8%
	184 785	**58,3%**	**175 206**	**58,6%**	**-5,2%**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 000	27,8%	57 00	19,1%	-35,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 838	0,9%	4 092	1,4%	44,2%
	90 838	**28,6%**	**61 092**	**20,4%**	**-32,7%**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	12 797	4,0%	2 512	0,8%	-80,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 491	8,0%	56 102	18,8%	120,1%
Zobowiązania handlowe	1 184	0,4%	3 022	1,0%	155,2%
Pozostałe zobowiązania	531	0,2%	300	0,1%	-43,5%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	315	0,1%	252	0,1%	-20,0%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 057	0,3%	288	0,1%	-72,8%
Pozostałe rezerwy	69	0,0%	98	0,0%	42,0%
	41 444	**13,1%**	**62 574**	**21,0%**	**51,0%**
PASYWA RAZEM	**317 067**	**100,0%**	**298 872**	**100,0%**	**-5,7%**

CK

2.1.2. Rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Zarządzanie projektami	4 335	7,2%	6 431	57,5%	48,4%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 277	7,1%	3 645	32,6%	-14,8%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	51 157	84,8%	985	8,8%	-98,1%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	553	0,9%	121	1,1%	78,1%
	60 322	**100,0%**	**11 182**	**100,0%**	**-81,5%**
Koszty własny sprzedaży					
Koszt własny sprzedaży	4 463	7,4%	4 406	39,4%	-1,3%
	4 463	**7,4%**	**4 406**	**39,4%**	**-1,3%**
Wynik brutto na sprzedaży	**55 859**	**92,6%**	**6 776**	**60,6%**	**-87,9%**
Koszty sprzedaży	620	1,0%	246	2,2%	-60,3%
Koszty ogólnego zarządu	6 479	10,7%	5 074	45,4%	-21,7%
Pozostałe przychody operacyjne	16	0,0%	33	0,3%	106,3%
Pozostałe koszty operacyjne	7	0,0%	13	0,1%	85,7%
Wynik na działalności operacyjnej	**48 769**	**80,8%**	**1 476**	**13,2%**	**-97,0%**
Przychody finansowe	10	0,0%	6	0,1%	-40,0%
Koszty finansowe	17 315	28,7%	9 450	84,5%	-45,4%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**31 464**	**52,2%**	**-7 968**	**-71,3%**	**-125,3%**
Podatek dochodowy	1 500	2,5%	1 254	11,2%	-16,4%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**29 964**	**49,7%**	**-9 222**	**-82,5%**	**-130,8%**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	**0,0%**
Zysk (strata) netto	**29 964**	**49,7%**	**-9 222**	**-82,5%**	**-130,8%**

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	**29 964**	**49,7%**	**-9 222**	**-82,5%**	**-130,8%**
Suma dochodów całkowitych	**29 964**	**49,7%**	**-9 222**	**-82,5%**	**-130,8%**

2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016
1.	**Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów** (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	92,0%	74,8%	60,6%
2.	**Rentowność kapitałów własnych (ROE)** (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-11,6%	21,5%	-5,1%
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	49,1
4.	**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	49,2%	40,8%	41,4%
5.	**Wskaźnik płynności I** (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,0	2,6	0,7

Spółka zanotowała istotny spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego (o 81,5%). W 2015 r. głównym źródłem przychodów były przychody z umorzenia akcji spółki Immobilia Fund V, które wyniosły 50 mln zł. Pogorszenie wyników za badany rok w stosunku do 2015 r. odzwierciedlają również wskaźniki rentowności sprzedaży (spadek o 16pp.) oraz rentowności kapitałów własnych (spadek o 26pp.).

2.2. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada, w istotnym zakresie, 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 które mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe lub nasze stwierdzenie w opinii dotyczące prawidłowości ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Celem naszego badania nie było wyrażenie opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości i nie wyrażamy opinii na jego temat.

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

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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, 27 marca 2017 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 2016

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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 31.12.2016 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 2016 nie było zmian w składzie Zarządu

Rada Nadzorcza:

W dniu 28 czerwca 2016 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą na VIII kadencję. W skład Rady Nadzorczej wchodzą:

Paweł Turno	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Artur Lebiedziński	-	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	-	Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Radziwiłł	-	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	-	Członek Rady Nadzorczej
Karol Żbikowski	-	Członek 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 2016 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

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

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/VII/2016 z dnia 8 czerwca 2016 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 27 marca 2017 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	**11 182**	**60 322**
Zarządzanie projektami		6 431	4 335
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		3 645	4 277
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		985	51 157
Przychody z dywidend i udziału w zyskach		121	553
Koszt własny sprzedaży	2,3	**-4 406**	**-4 463**
Wynik brutto na sprzedaży		**6 776**	**55 859**
Koszty sprzedaży	2,3	-246	-620
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-5 074	-6 479
Pozostałe przychody operacyjne	4	33	16
Pozostałe koszty operacyjne	4	-13	-7
Wynik na działaności operacyjnej		***1 476***	***48 769***
Przychody finansowe	5	6	10
Koszty finansowe	5	-9 450	-17 315
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-7 968***	***31 464***
Podatek dochodowy	6	-1 254	-1 500
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-9 222***	***29 964***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***-9 222***	***29 964***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,09	0,29
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,09	0,29
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,09	0,29
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,09	0,29
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 01.01.2016 - 31.12.2016	za okres 01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk (strata) netto		***-9 222***	***29 964***
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	***-9 222***	***29 964***

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 31.12.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.
Aktywa trwałe		**257 828**	**281 458**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	363	271
Wartości niematerialne	13	624	637
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	180 724	204 139
Pozostałe aktywa finansowe	19	75 935	76 229
Aktywa obrotowe		**41 044**	**35 609**
Zapasy	20,21	0	0
Należności handlowe	22	1 245	1 761
Pozostałe należności	23	5 075	10 846
Pozostałe aktywa finansowe	19	33 027	21 053
Rozliczenia międzyokresowe	24	834	1 042
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	863	907
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM		**298 872**	**317 067**

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2016 r.	stan na 31.12.2015 r.
Kapitał własny		**175 206**	**184 785**
Kapitał zakładowy	26	**52 308**	**52 308**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	48 254	48 254
Akcje własne	28	-557	-200
Pozostałe kapitały zapasowe	29	81 503	51 539
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	29	2 920	2 920
Niepodzielony wynik finansowy	30	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-9 222	29 964
Zobowiązanie długoterminowe		**61 092**	**90 838**
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	57 000	88 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	4 092	2 838
Zobowiązania krótkoterminowe		**62 574**	**41 444**
Kredyty i pożyczki	31	2 512	12 797
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	56 102	25 491
Zobowiązania handlowe	34	3 022	1 184
Pozostałe zobowiązania	35	300	531
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	252	315
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	288	1 057
Pozostałe rezerwy	41	98	69
PASYWA RAZEM		**298 872**	**317 067**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 31.12.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**0**	**29 964**	**184 785**
Przeniesienia			29 964			-29 964	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-357			-357
Podział zysku netto							0
Suma dochodów całkowitych						-9 222	-9 222
Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.	**52 308**	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**0**	**-9 222**	**175 206**
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
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**54 459**	**0**	**-75 795**	**-19 112**	**155 021**
Emisja akcji							0
Przeniesienia			-2 920	2 920			0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-200			-200
Podział zysku netto		-94 907			75 795	19 112	0
Wypłata dywidendy							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**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 31.12.2016	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-3 445	-4 914
Wydatki związane z realizacją projektu Złota 44	-2 134	-3 448
Otrzymane należności	8 230	4 675
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	6	19
Zwrot kaucji i wadiów	0	22
Udzielone pożyczki	-7 050	-16 532
Wpływy ze zwrotu VAT	-116	-24
Wynajem powierzchni biurowej	-777	-820
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-428	-293
Pozostałe przepływy	-3 238	-3 326
Gotówka z działalności operacyjnej	**-8 952**	**-24 641**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-8 952**	**-24 641**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**703**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	14
Inne wpływy inwestycyjne	0	689
Wydatki	**14 217**	**29 612**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	116	345
Wydatki na aktywa finansowe	14 101	29 267
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-14 217**	**-28 909**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**57 341**	**99 497**
Kredyty i pożyczki	35 341	64 497
Emisja dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Wydatki	**34 216**	**46 327**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	357	200
Spłaty kredytów i pożyczek	3 327	1 400
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 000	35 000
Odsetki	8 223	9 200
Inne wydatki finansowe	309	527
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**23 125**	**53 170**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-44**	**-380**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-44	-380
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**907**	**1 287**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**863**	**907**

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 2016 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, 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 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) 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.

g) 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.

W 2016 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 2016r.

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 2017 roku:

a) MSSF 9 „ Instrumenty finansowe" (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

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 finansowy 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.
MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – 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.

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 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 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 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.

b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – 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).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

c) 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.

d) 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.

e) Zmiany do MSR 7 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.

f) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

(i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
(ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
(iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

g) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.
Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

(i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
(ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
(iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

h) Zmiany dotyczące MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach"),
- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach").

i) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

j) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

k) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

i. Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7

ii. Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
iii. Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 *Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach*

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostka inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywana przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" i MSSF 16 „Leasing" na sprawozdanie finansowe Spółki nie została zakończona. Pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2016 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 2016 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. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

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 ceny nabycia.

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 współkontrolowanych

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 współkontrolowane 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 wspólkontrolowanych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

-wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,

-spełniające definicję pożyczek i należności.

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

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

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

-nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,

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

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

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

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

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

.

Należności handlowe i pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, 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.

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

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

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

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 wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

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

W prezentowanym okresie nie było zmian polityki rachunkowości

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	6 431	4 335
Przychody z pożyczek	3 645	4 277
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	985	51 157
Dywidendy otrzymane	121	553
SUMA przychodów ze sprzedaży	**11 182**	**60 322**
Pozostałe przychody operacyjne	33	16
Przychody finansowe	6	10
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**11 221**	**60 348**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**11 221**	**60 348**

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 2016 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015
Amortyzacja	145	58
Zużycie materiałów i energii	215	179
Usługi obce	6 266	6 109
Podatki i opłaty	74	82
Wynagrodzenia	2 378	4 269
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	287	440
Pozostałe koszty operacyjne	361	425
Razem koszty operacyjne	**9 726**	**11 562**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Najem biura	615	727
Usługi audytorskie	103	95
Usługi prawne i doradcze	1 196	1 262
Usługi księgowe	460	252
Telefon, Internet	128	123
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	3 000	2 900
Usługi PR / relacje z inwestorami	373	340
Pozostałe	391	410
Razem usługi obce	**6 266**	**6 109**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
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:	**145**	**58**
Amortyzacja środków trwałych	130	55
Amortyzacja wartości niematerialnych	15	3
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynagrodzenia	2 378	4 269
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	287	440
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:	**2 665**	**4 709**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	716	861
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	25	20
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	1 924	3 828

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk ze zbycia majątku trwałego	0	10
Zysk ze sprzedaży nakładów inwestycyjnych	0	0
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	0	0
Spisanie przedawnionych zobowiązań	27	0
Pozostałe	6	6
Razem	**33**	**16**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	9	0
Utrata wartości aktywów obrotowych	0	0
Pozostałe	4	7
Razem	**13**	**7**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek od lokat	6	10
Razem	**6**	**10**

Koszty finansowe	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Koszty z tytułu odsetek	8 445	11 943
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	25	126
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach podporządkowanych	980	3 068
Pozostałe	0	2178
Razem	**9 450**	**17 315**

Główną pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Na podstawie przeprowadzonych testów Spółka zwiększyła odpis na utratę wartości akcji podmiotu zależnego, Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z kwoty 3.068 tys zł do kwoty 4.048 tys. zł.

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

01.01.2016 - 31.12.2016	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					6 181		-8445	**-2264**
Przychody z tytułu odsetek związane aktywami, które uległy utracie wartości								**0**
Utworzenie odpisów aktualizujących					1 550			**1550**
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**	**0**	**0**	**4631**	**0**	**-8445**	**-3814**

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		-11943	**-7276**
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**	**0**	**0**	**4667**	**0**	**-11943**	**-7276**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2016 i 2015 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**1 254**	**1 500**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 254	1 500
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**1 254**	**1 500**

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk przed opodatkowaniem	**-7 968**	**31 464**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania		0
Przychody wyłączone z opodatkowania	7 325	89 878
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	3 398	7 426
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	6 244	39 157
Dochód do opodatkowania	**-12 447**	**-26 683**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	-971	-788
Podstawa opodatkowania	**-13 418**	**-27 471**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-2 549	-5 219
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	**32%**	**-17%**

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	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 057	288	-1 057	288
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 435	9 231	-9 511	3 155
Pozostałe rezerwy	69	94	-69	94
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	**4 561**	**9 613**	**-10 637**	**3 537**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**867**	**1 826**	**-2 021**	**672**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności	5 660	381		6 041
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 838	5 195		19 033
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	**19 498**	**5 576**	**0**	**25 074**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 705**	**1 059**	**0**	**4 764**

Aktywa/rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	672	867
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	4 764	3 705
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-4 092**	**-2 838**

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-9 222	29 964
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-9 222**	**29 964**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-9 222**	**29 964**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
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	31.12.2016	31.12.2015
Własne	264	141
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	99	130
Razem	**363**	**271**

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 1.01.2016 - 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2016	**0**	**0**	**413**	**275**	**183**	**100**	**971**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***127***	***62***	***0***	***75***	***27***	***291***
- nabycia środków trwałych		27	62	0	75	27	191
- inne		100					100
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***20***	***0***	***13***	***100***	***133***
- sprzedaży				0			0
- likwidacji			20		13		33
- inne						100	100
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	**0**	**127**	**455**	**275**	**245**	**27**	**1 129**
Umorzenie na dzień 01.01.2016	**0**	**0**	**375**	**145**	**180**	**0**	**700**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***25***	***22***	***31***	***12***	***0***	***90***
- amortyzacji		25	22	31	12		90
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***14***	***0***	***10***	***0***	***24***
- likwidacji			14		10		24
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2016	**0**	**25**	**383**	**176**	**182**	**0**	**766**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	**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 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	**0**	**102**	**72**	**99**	**63**	**27**	**363**

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**

Środki trwałe w budowie

01.01.2016	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2016
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe		
100	27	100					**27**

01.01.2015	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				Odpisy aktualizujące na BZ	31.12.2015
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	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	31.12.2016			31.12.2015		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości			0			0
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu	153	54	99	153	23	130
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**153**	**54**	**99**	**153**	**23**	**130**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2016 – 31.12.2016 r. oraz 01.01.2015 – 31.12.2015

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016-31.12.2016 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 01.01.2016	**0**	**40**	**0**	**163**	**264**	**20**	**272**	**759**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***246***	***0***	***0***	***2***	***248***
- nabycia		0					2	2
- inne (oddanie do użytkowania)				246			0	246
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***246***	***246***
- inne (oddanie do użytkowania)							246	246
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2016	**0**	**40**	**0**	**409**	**264**	**20**	**28**	**761**
Umorzenie na dzień 01.01.2016	**0**	**0**	**0**	**102**	**0**	**20**	**0**	**122**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***15***	***0***	***0***	***0***	***15***
- amortyzacji				15				15
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Umorzenie na dzień 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**117**	**0**	**20**	**0**	**137**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2016	**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 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	**0**	**40**	**0**	**292**	**264**	**0**	**28**	**624**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2016 – 31.12.2016 r. oraz 01.01.2015 – 31.12.2015

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Własne	624	637
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**624**	**637**

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	31.12.2016	31.12.2015
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 2016 oraz 2015 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
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	31.12.2016	31.12.2015
jednostek zależnych	180 672	204 098
jednostek współkontrolowanych	52	41
jednostek stowarzyszonych	0	0

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	**204 098**	**224 979**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***19 954***	***16 500***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- objęcia nowych akcji i udziałów	19 954	16 500
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***43 380***	***37 381***
- sprzedaż jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	42 400	34 313
- odpis na utratę wartości inwestycji	980	3 068
Stan na koniec okresu	**180 672**	**204 098**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współkontrolowanych

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	**41**	**36**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***11***	***5***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		5
- objęcia nowych akcji i udziałów	11	
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	**52**	**41**

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2016 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 (*)	4 029		4 029	99,98%	99,80%	pełna (*)
Immobilia Fund Investment 6 (**)	93 216		93 216	99,99%	99,90%	pełna (*)
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	13 900		13 900	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-14 289	15 462	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	26 799		26 799	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
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**180 672**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-3	31
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-1	35
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-1	33
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	-4	-113
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	-2	6
Immobilia Fund Investment 5 (*)	-230	83 889
Immobilia Fund Investment 6 (**)	4 661	97 465
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-265	13 147
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	-3 291	27 135
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	-755	26 916
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	4 470	7 040
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	397	1 111

(*) Na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 jedynymi aktywami tego subfunduszu należącego do Immobilia Fund SIF SICAV są wkłady w spółkachi 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 zależnych na dzień 31.12.2015 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów
Realty 2 Management Sp. z o.o.	102		102
Realty 3 Management Sp. z o.o.	102		102
Realty 4 Management Sp. z o.o.	95		95
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	180		180
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 954	-2 929	25
Immobilia Fund Investment 5 (*)	16 728		16 728
Immobilia Fund Investment 6 (**)	112 912		112 912
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	8 950		8 950
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	-13 309	16 442
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	21 799		21 799
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743		26 743
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20		20
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**204 098**

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

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	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	63 354	63 648
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności - Skyline Residences Sarl	12 581	12 581
Razem	**75 935**	**76 229**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	33 027	21 053
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	0	0
Razem	**33 027**	**21 053**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone pożyczki, w tym:	99 505	86 275
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	3 124	1 574
Suma netto udzielonych pożyczek	**96 381**	**84 701**
- długoterminowe	63 354	63 648
- krótkoterminowe	33 027	21 053

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2016		**96 381**				
Serenus Sp. z o.o.	12 025	29 149	10%	10%	31.12.2020	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	57 641	67 232	8%	8%	30.06.2022	brak
Wg stanu na dzień 31.12.2015		**84 701**				
Serenus Sp. z o.o.	11 895	27 220	10%	10%	31.12.2015	hipoteka
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	50 721	57 481	8%	8%	31.12.2015	brak

Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2016 - 31.12.2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelnosci	Aktywa finansowe utrzym. do terminu wymagalności	Pożyczki udzielone	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	**0**	**13 621**	**12 581**	**71 080**	**0**	**113 398**
Zwiększenia	***0***	***-13 621***	***0***	***26 851***	***0***	***29 877***
Zakup aktywów						
Udzielenie pożyczek				7 050		
Emisja obligacji						22 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej				5 576		7 877
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS				604		
Inne –przekwalifikowania		**-13 621**		**13 621**		
Zmniejszenia	***0***	***0***	***0***	***1 550***	***0***	***30 245***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości				1 550		
Wykup obligacji i spłata odsetek						30 245
Stan na koniec okresu	**0**	**0**	**12 581**	**96 381**	**0**	**113 030**

01.01.2015 - 31.12.2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności własne - wierzytelnosci	Aktywa finansowe utrzym. do terminu wymagalności	Pożyczki udzielone i należności własne	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		
Kredyty i pożyczki						
Emisja obligacji						35 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		380		4 278		8 847
Zmniejszenia	***0***	***604***	***0***	***1 574***	***0***	***44 176***
Sprzedaż aktywów						
Spłata pożyczek udzielonych						
Spłata kredytów i pożyczek						
Odpisy z tytułu utraty wartości		604		1 574		
Wykup obligacji i spłata odsetek						44 176
Stan na koniec okresu	**0**	**13 621**	**12 581**	**71 080**	**0**	**113 398**

Pożyczka wobec Serenus Sp. z o.o., w 2015 roku wykazana w kolumnie „pożyczki i należności własne – wierzytelności" została w 2016 r przeniesiona do kategorii „pożyczki udzielone i należności własne" w celu zapewnienia spójnej prezentacji.

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 31.12.2016 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe	**1 245**	**1 761**
- od jednostek powiazanych	1 150	1 558
- od pozostałych jednostek	95	203
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	**1 245**	**1 761**

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 2016 roku nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	**0**	**0**
Zwiększenia, w tym:		***0***
Zmniejszenia w tym:		***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	**0**	**41**
Zwiększenia, w tym:		***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		0
Zmniejszenia w tym:	***0***	***41***
- 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**	**0**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych ogółem na koniec okresu	**0**	**0**

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe skierowane na drogę postępowania sądowego		0
Odpisy aktualizujące wartość należności spornych		0
Wartość netto należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej		**0**

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Pozostałe należności, w tym:	**5 075**	**10 846**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	135	23
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	4 836	10 715
- rozliczenia z pracownikami	-6	-14
- kaucje i wadia	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	74	75
- inne	36	47
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**5 075**	**10 846**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Pozostałe należności, w tym:	**5 075**	**10 846**
od jednostek powiązanych	4 836	10 716
od pozostałych jednostek	239	130
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**5 075**	**10 846**

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
- ubezpieczenia majątkowe	142	181
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	57	54
- nakłady na planowane projekty	217	150
- prowizja od emisji obligacji	395	640
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	0	0
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	23	17
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**834**	**1 042**

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**33**	**101**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	33	101
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	0	0
Inne środki pieniężne:	**818**	**794**
Środki pieniężne w drodze	0	0
Lokaty overnight	680	674
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	138	120
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**863**	**907**

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 2016 roku wynosi 863 tysięcy PLN (31 grudnia 2015 roku: 907 tysięcy PLN).

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	138	120
Razem	**138**	**120**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	863	907
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	0	0
Razem	**863**	**907**

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
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 2016:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Fundusze Quercus TFI SA	12 309	11,77%	12 309	11,77%
Maciej Radziwiłł	6 571	6,28%	6 571	6,28%
Altus TFI SA.	6 083	5,81%	6 083	5,81%
Nationale-Nederlanden OFE	5 500	5,26%	5 500	5,26%
Pozostali	74 153	70,88%	74 153	70,88%
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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
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

Do publikacji raportu rocznego za 2016 r. Spółka nabyła 645.850 akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych.

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2016	31.12.2015
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	48 254	48 254
Kapitał zapasowy	81 503	51 539
RAZEM	**129 757**	**99 793**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2016	**48 254**	**51 539**	**2 720**	**102 513**
Zwiększenia w okresie	***0***	***29 964***	***-357***	***29 607***
Przeniesienia	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	-357	-357
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	0	29 964	0	29 964
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
31.12.2016	**48 254**	**81 503**	**2 363**	**132 120**
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
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**

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	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki	2 512	12 797
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	2 512	12 797
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**2 512**	**12 797**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	2 512	12 797

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	2 512	12 797
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**2 512**	**12 797**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2016

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.	1 773	1 891	2,3%	30.06.2017	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	62	3,0%	31.12.2016	brak
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	553	559	5,3%	31.12.2017	brak
RAZEM		**2 512**			

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%	31.12.2016	brak
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	10 200	10 236	5,0%	31.12.2016	brak
Maz. Tow. Po. Sp z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	60	60	3,0%	31.12.2016	brak
RAZEM		**12 797**			

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	1 953	0	12 797
EUR	125	559	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**2 512**	**x**	**12 797**

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2016	31.12.2015
zobowiązania leasingowe	73	93
obligacje	113 029	113 398
Razem zobowiązania finansowe	**113 102**	**113 491**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	56 030	25 398

Zobowiązania leasingowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	21	20
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	52	73
- od roku do pięciu lat	52	73
- powyżej pięciu lat		
Zobowiązania leasingowe razem	**73**	**93**

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	0	0
Obligacje 3-letnie	113 029	113 398
Razem obligacje	**113 029**	**113 398**
- długoterminowe	57 000	88 000
- krótkoterminowe	56 029	25 398

Typ transakcji	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2016						**113 029**
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,31%	54 640
Obligacje 3-letnie	luty 15	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,96%	35 853
Obligacje 3-letnie	luty 16	22.02.2019	22 000	WIBOR 6M + 5,0%	6,93%	22 536
Wg stanu na dzień 31.12.2015						**113 398**
Obligacje 3-letnie	luty 13	22-02-2016	22 000	WIBOR 6M + 6,5%	9,36%	22 665
Obligacje 3-letnie	luty 14	07-02-2017	53 000	WIBOR 6M + 6,0%	8,34%	54 664
Obligacje 3-letnie	luty 15	22-02-2018	35 000	WIBOR 6M + 5,0%	7,04%	36 069

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	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania handlowe	**3 022**	**1 184**
Wobec jednostek powiązanych	2 460	615
Wobec jednostek pozostałych	562	569

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2016	**3 022**	2 779	217	15	0	0	11
Wobec jednostek powiązanych	2 460	2 460	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	562	319	217	15	0	0	11
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

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**89**	**209**
Podatek VAT	21	116
Podatek dochodowy od osób fizycznych	22	35
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	46	58
Opłaty celne		
Akcyza		
Pozostałe		
Pozostałe zobowiązania	**211**	**322**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	3	106
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	189	189
Inne zobowiązania	19	27
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**300**	**531**

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
31.12.2016	**300**	300	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	300	300	0	0	0	0	0
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

Nota 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Poręczenie spłaty kredytu	8 272	18 844
Razem zobowiązania warunkowe	**8 272**	**18 844**

Poręczenie dotyczy kredytu zaciągniętego przez Realty 2 Management Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., termin spłaty kredytu przypada na 30 września 2017 roku.

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	31.12.2016	31.12.2015
poręczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną	PKO BP	spłata kredytu	PLN	8 272	18 844
Razem				**8 272**	**18 844**

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	31.12.2016		31.12.2015	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	24	21	24	20
W okresie od 1 do 5 lat	54	52	78	73
Powyżej 5 lat				
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**78**	**73**	**102**	**93**
Przyszły koszt odsetkowy	5	**x**	9	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**73**	**73**	**93**	**93**
krótkoterminowe		21		20
długoterminowe		52		73

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2016

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	20.02.2020	73	możliwość zakupu

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**252**	**315**
Rozliczenie przychodów marketingowych	252	315
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**252**	**315**
długoterminowe	189	0
krótkoterminowe	63	315

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	288	1 057
Razem, w tym:	**288**	**1 057**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	288	1 057

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2016 oraz na 31.12.2015 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 01.01.2016	**0**	**0**	**0**	**1 057**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	288
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	41
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	1 016
Stan na 31.12.2016, w tym:	**0**	**0**	**0**	**288**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	288
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

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa restrukturyzacyjna	0	0
Pozostałe rezerwy	98	69
Razem, w tym:	**98**	**69**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	98	69

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 2016 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2016 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

Spółka nie jest uzależniona 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
31.12.2016							
Należności handlowe	***1 245***	*1 141*	*8*	*4*	*11*	*26*	*55*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***5 075***	5 001					74
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***96 381***	*96 381*					
odpisy aktualizujące							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***863***	863					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe							
odpisy aktualizujące							
31.12.2015							
Należności handlowe	***1761***	*1459*	*229*	*14*	*11*	*27*	*21*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***10846***	10772					74
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***84701***	*84701*					
odpisy aktualizujące	***0***						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***907***	907					
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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2016					
Oprocentowane kredyty i pożyczki			2 512		
Wyemitowane obligacje		56 030		57 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 272	**21**	**29**	
- od jednostek powiązanych		2 460			
Instrumenty pochodne					
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					

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
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**12 581**	**12 581**	**12 581**	**12 581**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	12 581	12 581	12 581	12 581	instrumenty utrzymywane do terminu wymagalnosci
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**63 354**	**63 648**	**63 354**	**63 648**	
- pożyczki udzielone	63 354	63 648	63 354	63 648	pożyczki udzielone i nalezności
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:	**39 347**	**33 660**	**39 347**	**33 660**	
- pożyczki udzielone	33 027	21 053	33 027	21 053	pożyczki udzielone i należności
- należności	6 320	12 607	6 320	12 607	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**863**	**907**	**863**	**907**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	851	895	851	895	pożyczki udzielone i należności
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	pożyczki udzielone i należności

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**115 614**	**126 288**	**115 614**	**126 288**	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	57 000	88 000	57 000	88 000	zobowiązania do term. zapadaln.
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	56 102	25 491	56 102	25 491	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki	2 512	12 797	2 512	12 797	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe)	**0**	**0**	**0**	**0**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 322	1 715	3 322	1 715	zobowiązania do term. zapadaln.
Zobowiązania finansowe	**0**	**0**	**0**	**0**	

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku ani na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku ani na dzień 31 grudnia 2015 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	31.12.2016	31.12.2015
Oprocentowane kredyty i pożyczki	2 512	12 797
Wyemitowane obligacje	113 102	113 491
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rezerwy	3 708	2 841
Całkowite zadłużenie	**119 322**	**129 129**
Kapitał własny	175 206	184 785
Suma bilansowa	**298 872**	**317 067**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	**147%**	**143%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	59%	58%

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2016 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	10	18	8	17	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	1	1	0	0	1	4	0	2	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	474	522	0	0	123	150	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	1 652	1 304	0	0	499	494	0	1	0	26	0	-7
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	227	216	0	0	64	64	0	0	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	418	398	4 381	3 477	122	116	0	4	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	114	102	0	0	3	33	0	33	3000	2 900	2460	615
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	32	30	0	0	79	40	77	40	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp.k.	809	654	0	0	242	241	0	0	0	0	0	0
Jednostki współkontrolowane w których Fundusz jest wspólnikiem (*):												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	40	122	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Nowy Plac Unii SA	0	0	0	0	0	388	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	0	6	0	0	0	0	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	9	6	0	0	3	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 2016 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Jednostki współkontrolowane, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2016 Spółka posiada akcje i/lub udziały w następujących jednostkach współkontrolowanych (w nawiasach podane wartości bilansowe na dzień 31.12.2016)

Mazowieckie Towarzystwo Powierniczej Sp. z o.o. SKA: 36 tys. zł
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. - 15 tys. zł

.

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 i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w nocie nr 48

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

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 548	2 248
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	**1 548**	**2 248**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	543	720
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	303	530
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	543	720
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	159	278
RAZEM		**1 548**	**2 248**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	48	48
Włodzimierz Głowacki	Z-ca Przewodniczącego RN (do czerwca 2016)	18	36
Rafał Lorek	Członek RN	18	36
Jan Rościszewski	Członek RN	36	36
Matusiak Maciej	Członek RN	36	18
Radziwił Maciej	Z-ca Przewodniczącego RN (od września 2016)	36	18
Lebiedziński Artur	Członek RN	15	
Żbikowski Karol	Członek RN	18	
RAZEM		**225**	**192**

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Zarząd	4	4
Administracja	6	7
Dział sprzedaży	8	8
Pion produkcji		
Pozostali	1	2
Razem	**19**	**21**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	3	3
Liczba pracowników zwolnionych	5	2
Razem	**-2**	**1**

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują.

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 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 3 lutego 2017 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych). Obligacje zostaną wykupione 1 stycznia 2020 roku

- W dniu 7 lutego 2017 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 53.000 sztuk własnych obligacji trzyletnich wyemitowanych dnia 6 lutego 2014 o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 zł (pięćdziesiąt trzy 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	**01.01.2016 - 31.12.2016**	**01.01.2015 - 31.12.2015**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	58	54
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45	41
RAZEM	**103**	**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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku jest pokazana w nocie nr 25.

Nota 58. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Nie występują

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 2016 roku

Warszawa, dnia 27 marca 2017 roku

Zarząd BBI Development S.A. („Spółka", „Emitent"), przekazuje sprawozdanie z działalności Emitenta (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku), stanowiące część rocznego raportu jednostkowego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz. U. 2014 r., poz. 133 z późniejszymi zmianami – 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 2016 roku wynosiły 298.872 tys. zł (67.557 tys. euro), zaś kapitał własny 175.206 tys. zł (39.604 tys. euro). Rok 2016 Spółka zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 496 tys. zł (113 tys. euro) i stratą netto w kwocie minus 9.222 tys. zł (minus 2.108 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2016 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Zarządzanie projektami deweloperskimi	6.431	1.470
koszty operacyjne	9.726	2.223
koszty finansowe	8.470	1.936

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2016 roku wynosiły 863 tys. zł (195 tys. euro), co stanowiło 0,29% aktywów Emitenta.

Z uwagi na pozyskiwanie finansowania zewnętrznego za kluczowe dla oceny kondycji finansowej Emitenta przyjmuje się wskaźniki pokazujące poziom zadłużenia – (a) wskaźnik kapitału własnego do całkowitego zadłużenia i (b) wskaźnik kapitału własnego do sumy bilansowej. W ocenie Zarządu Spółki oba te wskaźniki są na bezpiecznym poziomie, wynosząc odpowiednio dla ostatnich 3 lat obrotowych:

wskaźnik	**2016**	**2015**	**2014**
Kapitał własny do całkowitego zadłużenia	147%	143%	104%
Kapitał własny do sumy bilansowej	59%	58%	51%

W ocenie Emitenta niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Emitenta, a także kwestie związane z ochrona środowiska, jak również związane z zatrudnieniem - z uwagi na rodzaj działalności Emitenta, skalę jego działalności, a także niewielki poziom zatrudnienia oraz znikomy (pomijalny) stopień korzystania przez Emitenta ze środowiska naturalnego – nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Emitenta.

Poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu w 2016 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Informacje w zakresie ryzyka dotyczącego (m.in.) zmiany cen, ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka zostały przybliżone w punkcie 5 niniejszego sprawozdania. Informacje o przyjętych przez Emitenta celach oraz metodach zarządzania ryzykiem finansowym zamieszczono w punkcie 6.3 niniejszego sprawozdania.

W perspektywie najbliższego okresu wpływy na wyniki finansowe Emitenta będą nadal związane z wykazywanym udziałem w wyniku jednostek współkontrolowanych w projektach Centrum Praskie Koneser (zarówno części mieszkaniowej, jak i handlowo-biurowej) oraz Plac Unii. Spodziewane jest również zmniejszanie zadłużenia w projekcie Małe Błonia.

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 2016 roku.

2.1 Czynniki i zdarzenia dotyczące Emitenta

2.1.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 28 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Poza sprawami należącymi standardowo do kompetencji zwyczajnego walnego zgromadzenia przedłużono i zmieniono treść upoważnienie dla Zarządu do dokonywania nabywania akcji własnych Spółki.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejna VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego. Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

2.1.2 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 8 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki 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 2016 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 2016.

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 ósmy 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 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 z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 PLN.
Emisja obligacji nastąpiła zgodnie z następującymi warunkami:

1. Przeznaczenie emisji: wykup zapadających w lutym 2016 r. obligacji Serii BBI0216 (kod ISIN:PLNFI1200141) o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
2. Obligacje kuponowe, w formie nie mającej dokumentu, na okaziciela.
3. 22.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 PLN.
4. Wartość nominalna obligacji wynosi 1.000 PLN i równa jest cenie emisyjnej.
5. 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 22 sierpnia 2016 roku. Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2019 roku.
6. Emitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wyemitowane obligacje w dniu 30 marca 2016 roku zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst pod kodem „PLNFI1200174.

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, o kodzie ISIN PLNFI1200141, niemających 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 1.000 złotych. Ponadto w dniu wykupu Emitent wypłacił obligatariuszom także kwotę odsetek należnych od Obligacji za ostatni okres odsetkowy zakończony 22 lutego 2016 roku.

2.1.4 Nowa kadencja Zarządu Spółki

W dniu 29 marca 2016 roku, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XI kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2015 tj. z dniem 28 czerwca 2016 roku. Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała dotychczasowy skład Zarządu: Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu, Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

2.1.5 Skup Akcji własnych

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przedłużyło oraz dokonało zmiany treści upoważnienia udzielonego Zarządowi do nabywania akcji własnych. Stosownie do przedłużenia tego upoważnienia Zarząd Emitenta, w dniu 30 czerwca 2016 roku, podjął uchwałę w sprawie przedłużenia okresu realizacji (trwania) Programu Skupu Akcji Własnych (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 2 grudnia 2015 roku) oraz w

przedmiocie innych zmian w tymże Programie Skupu Akcji Własnych. Na mocy powyższej uchwały dokonano w szczególności przedłużenia terminu obowiązywania Programu Skupu Akcji Własnych do dnia 30 czerwca 2017 roku. Celem nabycia akcji własnych pozostaje niezmiennie obniżenie kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie akcji własnych nabytych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych. Ponadto Zarząd wprowadził do Programu Skupu Akcji Własnych także inne zmiany, wynikające wprost z treści uchwały Nr 19/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2016 roku, a w szczególności zwiększono maksymalną liczbę akcji, jakie mogą być nabyte w ramach Programu Skupu Akcji Własnych do 8.000.000 akcji, a nadto postanowiono, że łączna cena nabycia wszystkich akcji własnych nabywanych w ramach Programu Skupu Akcji Własnych nie może przekroczyć 4.000.000 PLN.

Uchwała, ze skutkiem od dnia 3 lipca 2016 roku, wprowadziła do Programu Skupu Akcji Własnych zmiany wynikające z faktu wejścia w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku i jednoczesnego uchylenia z tą datą Dyrektywy 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 28 stycznia 2003 roku w sprawie wykorzystania poufnych informacji i manipulacji na rynku, a także Rozporządzenia Komisji Europejskiej Nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 roku wykonującego powyższą dyrektywę.

Do publikacji raportu rocznego za 2016 r. Spółka nabyła 645.850 akcji własnych. Wartość nominalna nabytych akcji wynosi 322.925 zł.

2.2 Skrótowe omówienie czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych Emitenta.

W roku obrotowym 2016 do najistotniejszych czynników i zdarzeń dotyczących podmiotów powiązanych z Emitentem należały:

a) nastąpiło wniesienie zakładanego finansowania własnego do spółki celowej Centrum Praskie KONESER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej: „**CPK**") oraz pozyskanie finansowania bankowego (poprzez kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Banku Pekao S.A.) dla realizacji części biurowo-handlowo-usługowej projektu Centrum Praskie KONESER – pozyskane finansowanie pozwala na stabilną realizację projektu. Jednocześnie w projekcie nastąpiło podpisanie kolejnych umów na generalne wykonawstwo kolejnych budynków biurowych, a nadto zawarto umowę franczyzy, której przedmiotem jest przystąpienie przez CPK do systemu franczyzy usług hotelarskich pod marką Moxy („**Moxy Hotels**"), należącej do grupy Marriott International Inc. CPK nabyła także od Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. k. („**PD6**") budynek biurowy oznaczony jako „kwartał A", który od początku założeń projektu miał stanowić element części usługowo-biurowej projektu;
b) w części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie KONESER rozpoczęto budowę nowych kwartałów mieszkaniowych – E1 oraz E3 – w ramach, których zostanie oddanych do użytku 108 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych. Zawarta została umowa z generalnym wykonawcą, zaś spodziewany termin ukończenia robót budowlanych określono na połowę 2018 roku;
c) w relacjach z funduszem **IMMOBILIA SICAV FIS** (dalej: „**Fundusz**") zostały dokonane częściowe rozliczenia zwrotu wkładów ze spółek zależnych Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp.k. (realizującej projekt „Plac Unii" w Warszawie – dalej „**PD5**") oraz PD6. Było to związane z obniżeniem wkładów Funduszu w tych spółkach, co z kolei było następstwem: w przypadku spółki PD5 – zakończenia i rozliczenia projektu Plac Unii, zaś w przypadku spółki PD6 – ograniczeniem działalności tej spółki wyłącznie do części mieszkaniowej projektu Centrum Praskie KONESER.

d) w projekcie „**Złota44**" współrealizowanym przez Emitenta wraz z amerykańskim funduszem nieruchomościowym AMSTAR doszło do zawarcia istotnej umowy sprzedaży 72 apartamentów mieszkalnych zlokalizowanych na piętrach od 11 do 19 budynku Złota 44 o łącznej powierzchni 8.244 m^2 (stanowiących około 23% łącznej powierzchni mieszkań w budynku).
e) w projekcie „**Centrum Marszałkowska**" została zawarta umowa generalnego wykonawstwa całego obiektu handlowo-usługowo-biurowego przewidzianego do wzniesienia w ramach projektu. Prace rozpoczęto w kwietniu 2016 roku. Spodziewany termin ukończenia robót to styczeń 2018 roku. W toku 2016 roku, jak również także obecnie trwają negocjacje dotyczące sprzedaży projektu inwestorowi zewnętrznemu.
f) w projekcie „**Małe Błonia**" w Szczecinie spółka celowa spłaciła przed założonym w umowie kredytowej z dnia 30 stycznia 2015 r. (z późniejszymi zmianami) terminem, w całości zobowiązania wynikające z udzielonego przez Bank PKO BP S.A. kredytu budowlanego do kwoty 11.352.560,00 zł.

Wszystkie powyższe zdarzenia zostały szczegółowo omówione w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2016, 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 zarządzania projektami (w tym przychody uzyskane z projektu Złota 44);
b) Przychody z odsetek od pożyczek;
c) Koszty operacyjne, w tym koszty usług obcych i wynagrodzenia;
d) Koszty finansowe, w przeważającej większości koszty obsługi wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennoprocentowych;

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" – Emitent będzie także dążył do pozyskania docelowego inwestora dla Projektu przed jego ukończeniem.
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) awansowania procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku E3 projektu Centrum Praskie KONESER;
d) kontynuacji sprzedaży apartamentów w projekcie Złota44;

e) kontynuacji prac projektowych i przygotowawczych w ramach projektu „Roma Tower".

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

a) projektu Koneser i to zarówno do części mieszkalnej, jak i części Kwartału Centralnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Liebrecht & Wood;
b) projektu Centrum Marszałkowska;
c) projektu „Roma Tower", w zakresie prac polegających na prawnym, projektowym oraz organizacyjnym przygotowaniu gruntu pod realizację inwestycji;
d) prac budowlanych kolejnych etapów w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.

W roku 2017 Emitent planuje przede wszystkim skupić się na:

- intensyfikacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwartale E3 projektu Centrum Praskie KONESER;
- intensyfikacji procesu sprzedaży apartamentów w oddanym już do użytku budynku przy ul. Złotej44;
- komercjalizacji powierzchni handlowych oraz biurowych w projekcie Centrum Marszałkowska;
- pracach przygotowawczych w projekcie „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 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 2016 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 2016 roku, a zatem Emitent odnosi się w nim do zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" obowiązującego po 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Emitent przestrzega zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" z poniższymi wyłączeniami oraz komentarzami:

Emitent nie stosuje 2 rekomendacji Dobrych Praktyk: VI.R.1.,VI.R.2.oraz nie stosuje 7 zasad szczegółowych:I.Z.1.8., I.Z.1.15., I.Z.1.20., II.Z.2., IV.Z.7., V.Z.6., VI.Z.4. Poniżej zaprezentowane zostało szczegółowe stanowisko Emitenta w odniesieniu do przedmiotowych rekomendacji i zasad:

1) **Rekomendacja VI.R.1:** „W*ynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.*"

   Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji. Wynagrodzenie Członków Zarządu jest ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującymi przepisami i adekwatnie do sytuacji rynkowej oraz wyników Spółki i sukcesu realizowanej przez Zarząd strategii. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest ustalane przez Walne Zgromadzenie, a zatem jest w pełni zależne od woli akcjonariuszy. W przypadku zmiany uwarunkowań spółka rozważy przyjęcie polityki wynagrodzeń.

2) **Rekomendacja VI.R.2**: „*Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i* wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z *jakichkolwiek przyczyn.*"

Spółka z uwagi na wielkość Emitenta nie stosuje ww. rekomendacji, nie przyjęła bowiem polityki wynagrodzeń.

3) **Zasada I.Z.1.8.:** *„Spółka zapewnia zamieszczenie na stronie internetowej wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców*".

   Zasada nie jest przestrzegana przez Spółkę. Publikacja wyników i danych finansowych odbywa się w formacie wymaganym przepisami prawa, w tym w formie raportów okresowych.

4) **Zasada I.Z.1.15**: *„Spółka zamieszcza na stronie internetowej informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności o sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji."*

   Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady, bowiem nie istnieje polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów

5) **Zasada I.Z.1.20**.: *„Spółka zamieszcza na stronie internetowej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*."

   Spółka nie stosuje zasady. Spółka nie dokonuje zapisu obrad walnego zgromadzenia (nie nagrywa ich przebiegu). Spółka stoi na stanowisku, że zgromadzenie akcjonariuszy jest sprawą wewnętrzną Spółki i jej akcjonariuszy, a jego przebieg nie powinien być publicznie udostępniany.

6) **Zasada II.Z.2.**: *„Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej*."

   Spółka nie stosuje zasady. Zarówno kodeks spółek handlowych, jak również wewnętrzne regulacje obowiązujące w Spółce nie wymagają zgody Rady Nadzorczej na zaangażowanie członków Zarządu w innych podmiotach gospodarczych, w tym spoza grupy kapitałowej. Nie dotyczy to oczywiście podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółki. Tego rodzaju zaangażowanie wymaga zgody Rady Nadzorczej, stosownie do art. 380 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

7) **Zasada IV.Z.7.**: *„Przerwa w obradach walnego zgromadzenia może mieć miejsce jedynie w szczególnych sytuacjach, każdorazowo wskazanych w uzasadnieniu uchwały w sprawie zarządzenia przerwy, sporządzanego w oparciu o powody przedstawione przez akcjonariusza wnioskującego o zarządzenie przerwy*."

   Spółka nie może w sposób wiążący zadeklarować przestrzegania tej zasady, gdyż przerwa w obradach należy do decyzji walnego zgromadzenia. To walne zgromadzenie podejmuje uchwałę o określonej treści i stosownie ją uzasadnia lub nie dokonuje szczególnego uzasadnienia. O przerwie w obradach, jej powodach i uzasadnieniu rozstrzyga autonomicznie walne zgromadzenie.

8) **Zasada V.Z.6.**: *„Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub*

rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów."

Spółka nie może zadeklarować przestrzegania tej zasady jedynie ze względów formalnych, z uwagi na brak odpowiednich postanowień w regulaminie Zarządu Spółki. Spółka nie dokonała jeszcze odpowiedniej aktualizacji w regulaminie Zarządu.

9) **Zasada VI.Z.4.**: „*Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń; 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze - oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej; 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia; 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku; 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa*."

Spółka nie stosuje zasady. Z uwagi na skalę działalności Spółki, Spółka nie przyjęła i nie zamierza w najbliższym czasie przyjmować polityki wynagrodzeń. Jednocześnie informuje, że roczne sprawozdanie finansowe zawiera informacje na temat wypłaconego wynagrodzenia Członkom Zarządu Spółki.

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,

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

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.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Emitenta ma na celu osiągnięcie zarówno pożądanych wskaźników rentowności każdego z projektów realizowanego przez spółki celowe Emitenta, jak również zapewnienie Emitentowi szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego, w tym w szczególności stabilnej zdolności do spłacania bieżących zobowiązań oraz do dokonywania zakupów towarów czy usług niezbędnych w bieżącej działalności Emitenta. Realizacja każdego z projektów deweloperskich, jego harmonogram i podejmowane w ramach niego działania uwzględniają pozyskiwanie i odpowiednie strukturyzowanie źródeł finansowania Spółka dla optymalnej realizacji powyższych celów. Emitent aktywnie zarządza ryzykiem finansowym m.in. poprzez krótko i długoterminowe budżety i prognozy płynności, sporządzane dla Emitenta, poszczególnych projektów, jak również łącznie dla całej Grupy Kapitałowej Emitenta.
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 2016 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 QUERCUS TFI S.A. [1]	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł[2]	6.571.490	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny[3]	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A. [4]	6.083.224	5,81	5,81

[1,2,3,4] *dane na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2016 roku;*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania (tj. 27 marca 2017 roku) 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.	12.309.223	11,77	11,77
Maciej Radziwiłł	6.571.490	6,28	6,28
Nationale -Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	5.500.000	5,26	5,26
Altus TFI S.A.	6.083.224	5,81	5,81

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 645.850 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 2016 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.

W dniu 29 marca 2016 roku, w związku z upływem trzyletniej kadencji Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania Zarządu BBI Development S.A. na kolejną, XI kadencję.

Kadencja Zarządu rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2015 tj. z dniem 28 czerwca 2016 roku. Rada Nadzorcza w wyniku podjętych uchwał powołała Zarząd w dotychczasowym składzie: Pan Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Pan Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu, Pan Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Pan Krzysztof Tyszkiewicz - Członek Zarządu.

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, wobec wygaśnięcia upoważnienia zawartego w Artykule 9^1 Statutu, nie jest obecnie uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

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 Radzie Nadzorczej – 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 2016 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 sprawie przedłużenia trwania 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 2016 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,
2. Pan Maciej Radziwiłł – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. Pan Maciej Matusiak – Członek Rady,
4. Pan Artur Lebiedziński – Członek Rady,
5. Pan Jan Emeryk Rościszewski – Członek Rady,
6. Pan Karol Żbikowski – Członek Rady.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą Emitenta na kolejną VIII kadencję. W skład nowej Rady Nadzorczej Spółki powołano: Pana Artura Lebiedzińskiego, Pana Macieja Matusiaka, Pana Macieja Radziwiłła, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego, Pana Pawła Turno, Pana Karola Żbikowskiego.

Do dnia 28 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza VII kadencji funkcjonowała w składzie: Pan Maciej Matusiak, Pana Maciej Radziwiłł, Pan Jan Emeryk Rościszewski, Pan Paweł Turno, Pan Rafa Lorek oraz Pan Włodzimierz Głowacki.

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako Rada Nadzorcza VIII kadencji.

6.9.2 Opis działalności

W roku obrotowym 2016 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń. Do najważniejszych decyzji Rady w 2016 roku należały:

a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2016,

b) przyjęcie sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2015 roku, a także z oceny wniosków Zarządu w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
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,
g) ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej,
h) powołanie Zarządu Spółki na kolejną XI kadencję.

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

W skład Komitetu Audytu wchodzili do dnia 28 czerwca 2016 r.: Pan Jan Emeryk Rościszewski (Przewodniczący) oraz Pana Maciej Matusiak oraz Pan Rafał Lorek. W dniu 14 września 2016 r. Rada powołała nowy skład Komitetu tj.: Pana Jana Emeryka Rościszewskiego (Przewodniczący), Pana Artura Lebiedzińskiego oraz Pana Macieja Matusiaka.

Komitet na bieżąco monitoruje niezależność zewnętrznego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Rekomendował także Radzie wybór spółki PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. na biegłego rewidenta Emitenta. Komitet monitoruje wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz jest odpowiedzialny za kontakt z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki, jak również za bieżące kontakty z Biurem Kontroli Wewnętrznej.

W dniu 14 września 2016 r. Rada powołała nowy skład Komitetu Wynagrodzeń. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzą: Pan Paweł Turno (Przewodniczący), Pan Maciej Radziwiłł oraz Pan Karol Żbikowski.

W roku 2016 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu.
Rok 2016 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 29 marca 2016 roku, na którym Radzie Nadzorczej zostało przedstawione sprawozdania z działalności BKW w roku 2015.

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 niebudzący 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 2016 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	01.01.2016 - 31.12.2016	Udział %
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	6 431	63,0%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5 195	50,9%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-1 545	-15,1%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	121	1,2%
SUMA przychodów ze sprzedaży	**10 202**	**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. W ramach rozliczeń wewnątrz Grupy Kapitałowej emitenta, Spółka zawarła w dniu 30 grudnia 2016 roku z Funduszem Immobilia Fund SICAV FIS S.A. oraz spółkami celowymi PD5 oraz PD6 dwie umowy przekazu i potrącenia, na podstawie których:

a) z uchwalonego w dniu 15 grudnia 2016 r. przez wspólników PD5 zwrotu wkładu w wysokości 12.911.616,51 PLN, kwota 12.700.000 PLN została potrącona z wierzytelnościami PD5 względem Emitenta z tytułu udzielonych wcześniej Emitentowi przez PD5 pożyczek;
b) z uchwalonego w dniu 15 grudnia 2016 r. przez wspólników PD6 kwoty zwrotu wkładu w wysokości 30.999.711,33 PLN, kwota 29.700.000,00 PLN została potrącona z wierzytelnościami PD6 względem Emitenta z tytułu udzielonych wcześniej Emitentowi przez PD6 pożyczek.

Powyższe księgowe rozliczenia w ramach Grupy zostały dokonane bezgotówkowo i pozytywnie wpłynęły na wskaźniki finansowe poprzez obniżenie jednostkowego zadłużenia Emitenta.

Umowy znaczące zawierane przez jednostki zależne Emitenta zostały opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w 2016 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 2016 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	15,32 %
	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. [2]	POLSKA	0,28%
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-5)	Luksemburg	100% (99,77 %)
	IMMOBILIA FUND SIF SICAV (Subfundusz-6)	Luksemburg	100 % (99,99 %)
	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. [2 3]	POLSKA	40,00 %
	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, iż udział ten jest tożsamy 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. 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. Udziały w spółce Suelo sp. z o.o. (obecnie NPU sp. z o.o.) Grupa nabyła w dniu 5 listopada 2013 roku.

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 2016. Transakcje z podmiotami powiązanymi przebiegają na warunkach rynkowych.

14 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2016 Emitent nie zawarł żadnej umowy kredytu, jak również nie miało miejsca wypowiedzenia żadnej umowy kredytu.

W roku obrotowym 2016 Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Emitenta – Realty 3 Management spółka z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.K. na łączną kwotę 12.900 tys. złotych Umowy przewidywały okres spłaty pożyczki do maksymalnie jednego roku. Pożyczki te zostały spłacone z wyjątkiem ostatnich zaciągniętych w grudniu 2016 r. Aktualne zadłużenie Emitenta wobec spółki zależnej z tytułu przedmiotowych umów pożyczek wynosi 1.773 tys. złotych. Ponadto Emitent zaciągnął szereg pożyczek od spółki zależnej Realty 3 Management spólka z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.K. na łączną kwotę 21.900 tys. zł. Wszystkie pożyczki zostały spłacone i na dzień 31 grudnia 2016 zadłużenie Emitenta z tego tytułu wynosi zero zł Wszystkie pożyczki są wykonywane przez Emitenta terminowo i należycie.

W roku obrotowym 2016 nie miało miejsca wypowiedzenie pożyczek udzielonych Emitentowi.

15 Udzielone pożyczki

W roku obrotowym 2016 Emitent nie udzielał pożyczek, stanowiących więcej niż 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W roku obrotowym 2016 r. Emitent nie udzielał poręczeń ani gwarancji. Emitent nie otrzymywał także takich poręczeń lub gwarancji.

17 Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji papierów wartościowych

W roku obrotowym 2016 Emitent wykorzystał środki z emisji obligacji na wykup obligacji własnych zapadających w lutym 2016 roku.
W roku obrotowym 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 rok przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)**
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	1.883.927	941.963,5
Piotr Litwiński*	0	-
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
Artur Lebiedziński	0	-
Maciej Radziwiłł	6.571.489	3.285.744,5
Maciej Matusiak	0	-
Jan Rościszewski	0	-
Karol Żbikowski	0	-

** osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 72.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 36.000 zł, stanowiącej 0,068% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*
*** wartość nominalna akcji Emitenta wynosi 0,50 zł*

W dniach 23 i 28 listopada 2016 r. oraz 1 grudnia 2016 r. Emitent otrzymał od Pana Michała Skotnickiego, Powiadomienia o transakcjach nabycia łącznie 72 000 akcji, o których mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR.

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej udziałów/akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2016 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 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

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

W dniu 8 czerwca 2016 r. Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki 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 2016 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 2016.

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

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 15 lipca 2016 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 2016 oraz przegląd półrocznego sprawozdania jednostkowego i półrocznego sprawozdania skonsolidowanego za I półrocze 2016 roku.

25.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2015 i 2016.

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.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2016) oraz z tytułu przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego za I półrocze 2016 roku) wyniosła 103 tys. zł (w tym za czynność przeglądu – 45 tys. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług.

26 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 2016.

26.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

Emisja i wykup obligacji Emitenta

W dniu **3 lutego 2017 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 53.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).

Obligacje zostaną wykupione w następujący sposób:

- 10% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 1 rocznicę emisji obligacji
- 20% pierwotnej Wartości Nominalnej Obligacji w 2 rocznicę emisji obligacji
- pozostała część w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Środki z emisji obligacji posłużyły wykupieniu zapadających w lutym 2017 r. obligacji Spółki. W dniu 16 marca 2017 roku obligacje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Pierwsze notowanie odbędzie się 28 marca 2017 roku.

W dniu **7 lutego 2017 roku** Emitent dokonał spłaty i umorzenia 53.000 sztuk (pięćdziesięciu trzech tysięcy) trzyletnich obligacji wyemitowanych w dniu 6 lutego 2014 roku, oznaczonych jako seria BBI0217 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200158, 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 53.000.000 PLN (pięćdziesiąt trzy miliony złotych).
Spółka dokonała:

1) spłaty 34 938 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 34 938 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158. Wraz z Obligacjami zostały zapłacone odsetki za ostatni okres odsetkowy.
2) nabycia 18 062 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN, serii BBI0217, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLNFI1200158, w celu ich umorzenia.

Obligacje zostały nabyte, w rozliczeniu, w zamian za 18 062 szt. obligacji serii BBI0220 oznaczonych kodem ISIN PLNFI1200182 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 18 062 000 PLN wyemitowanych przez Spółkę w dniu 3 lutego 2017 r. Wraz z nabyciem Obligacji serii BBI0217 zostały zapłacone należne świadczenia pieniężne.

Obligacje zostały spłacone i umorzone przez Emitenta w terminie przewidzianym w warunkach ich emisji.

26.2 Skrótowy opis zdarzeń i czynników dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta

Po dniu 31 grudnia 2016 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły istotne zdarzenie dotyczące spółek zależnych Emitenta.

Warszawa, dnia 27 marca 2017 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 2016 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 2016 rok, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development S.A. za 2016 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 2016 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji BBI Development S.A., w tym także opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Warszawa, 27 marca 2016 roku

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